

# Fortschreibung **ISEK Immenstadt**



# IMPRESSUM



Stadt Immenstadt  
i. Allgäu

Immenstadt (Allgäu) - Fortschreibung Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Immenstadt

Stand: 02. Dezember 2024

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



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



## Förderung

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 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.

# Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Immenstadt Immenstadt i. Allgäu

Abb. 1: Titelbild Marienplatz (Eigene Darstellung)



*Abb. 2: Erster Bürgermeister Nico Sentner  
(Stadt Immenstadt)*

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

mit großer Freude präsentieren wir Ihnen das neue Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), welches die Grundlage für die zukünftige Entwicklung unserer Stadt aus den verschiedenen Handlungsfeldern wie Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Umwelt und Vorsorge miteinander verknüpft und konkrete Maßnahmen und Ziele für das künftige Wirken in unserer Stadt definiert.

Das Frankfurter Stadtplanungsbüro UmbauStadt hat als überzeugendster Bewerber den Zuschlag für die Ausschreibung gewonnen. Die Aufgabe der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von UmbauStadt war es, als neutrale und unabhängige Experten und Gutachter die Situation in Immenstadt und dem Ortsteil Bühl zu beurteilen und konkrete Maßnahmenvorschläge zu entwickeln. Das ISEK sollte dabei über die Analyse der aktuellen Situation hinausgehen und fundierte, konkrete Handlungsvorschläge für die zukünftige Entwicklung ausarbeiten.

Ein zentraler Aspekt bei der Fortschreibung des bestehenden ISEKs war die aktive Beteiligung unserer Bürgerinnen und Bürger. Die Auftaktveranstaltung im vergangenen Jahr markierte den Beginn eines offenen Dialogs, in dem zahlreiche Bürgerinnen und Bürger ihre Ideen und Wünsche für unsere Residenzstadt und den Ortsteil Bühl einbringen konnten. Dies setzte sich mit dem Zukunftsforum fort. Auch die Zusammenarbeit im Jugend- und Seniorenworkshop oder in den Expertengesprächen zeigte uns einmal mehr, wie wichtig und bereichernd ein allübergreifender Dialog für unsere Stadt ist.

Viele wertvolle Gedanken, Ideen und Vorschläge zur Stadtentwicklung wurden auf dem Weg bis zur Fertigstellung des ISEK gesammelt. Das Büro UmbauStadt hat alle Anregungen, Hinweise und Wünsche aus der Bürgerschaft aufgenommen, mit den selbst gewonnenen Erkenntnissen zusammengeführt und daraus nun schließlich ein Konzept gefertigt, das den Rahmen für die künftige Entwicklung unserer Stadt umreißt.

Ich danke allen recht herzlich, die an der Entstehung des ISEK mitgearbeitet haben: zuvorderst den Immenstädterinnen und Immenstädtern, die sich engagiert beteiligt haben, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von UmbauStadt, den Kolleginnen und Kollegen der Stadtverwaltung und den Mitgliedern des Stadtrats.

Mit dem neuen ISEK sind wir bestens gerüstet, um die zukünftigen Herausforderungen zu meistern und unsere Stadt nachhaltig und lebenswert zu gestalten. Gemeinsam haben wir die Weichen für eine positive und dynamische Entwicklung gestellt.

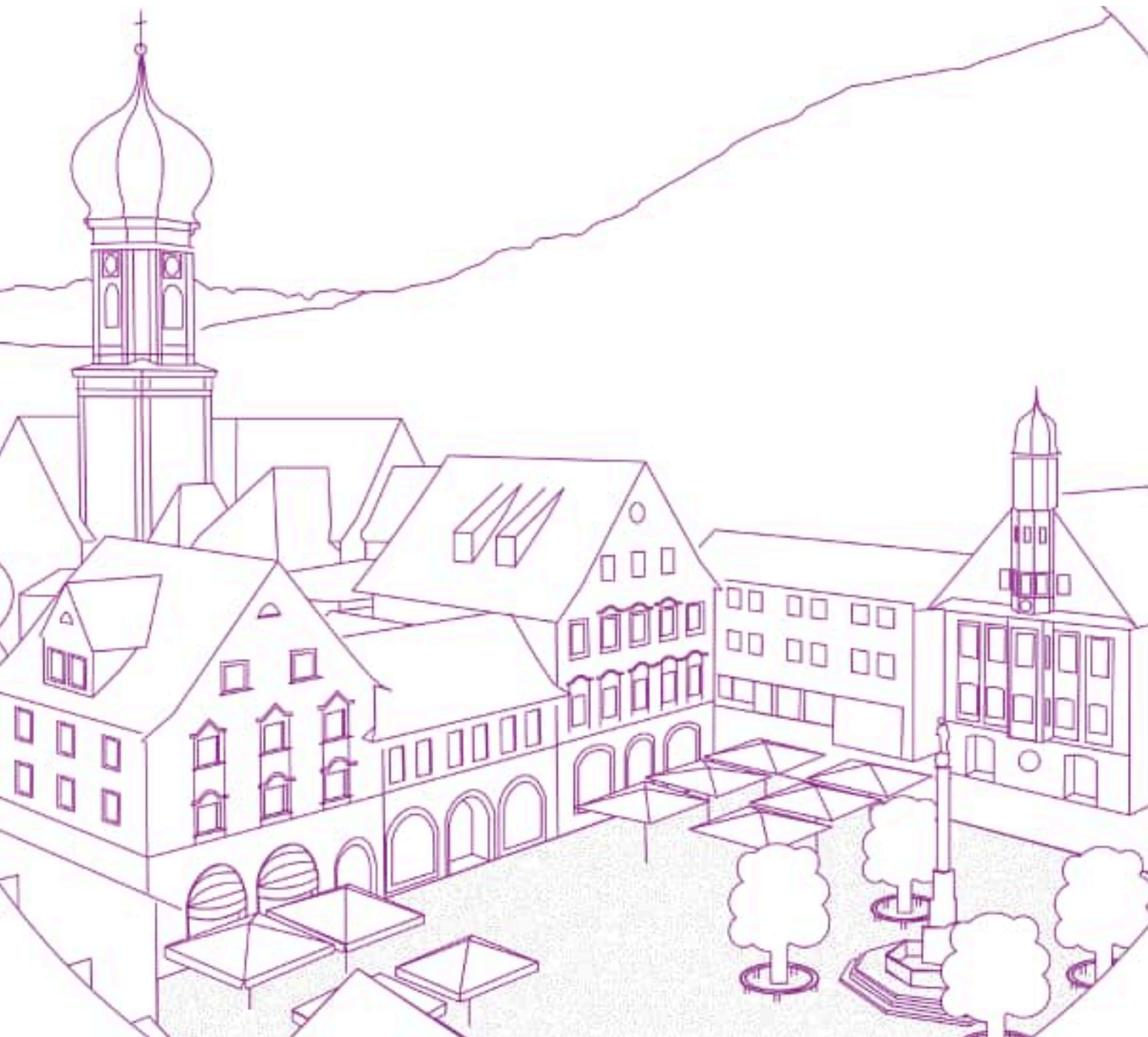
Herzliche Grüße,

Nico Sentner  
Erster Bürgermeister

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Einleitung</b>	<b>9</b>	<b>4 Städtebaulicher Rahmenplan</b>	<b>91</b>
1.1 Anlass, Aufgabenstellung und Zielsetzung	10	4.1 Städtebauliche Leitlinien und Leitbilder	92
1.2 Bearbeitungsprozess, Organisations- und Beteiligungsstruktur	11	4.2 Handlungsfelder und Handlungsräume	94
		4.3 Rahmenplan	95
		4.4 Maßnahmen	100
<b>2 Ausgangssituation</b>	<b>19</b>	<b>5 Umsetzungsstrategie</b>	<b>165</b>
2.1 Lage im Raum - Land und Region	20	5.1 Maßnahmen, Durchführung, Finanzierung	166
2.2 Rückblick auf die Stadtgeschichte	21	5.2 Evaluierung	168
2.3 Vorhandene Planungsgrundlagen	22		
2.4 Regionalplanung	35		
2.5 Bauleitplanung	37		
<b>3 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse</b>	<b>43</b>	<b>6 Anhang</b>	<b>175</b>
3.1 Städtebau und Siedlungsstruktur	44	6.1 Abbildungsverzeichnis	176
3.2 Ortsteile	46		
3.3 Bevölkerungsstruktur	58		
3.4 Wohnen	60		
3.5 Bildung und Soziales	62		
3.6 Einzelhandel, Gewerbe, Arbeitsmarkt	64		
3.7 Verkehr und Mobilität	70		
3.8 Kultur, Tourismus, Freizeit und Stadtleben	76		
3.9 Naturraum, Landschaft, Grünflächen, Ökologie	79		
3.10 Klima, Energie und Umwelt	83		
3.11 SWOT-Analyse	85		

# 1



## 1 Einleitung

---

- 1.1 Anlass, Aufgabenstellung und Zielsetzung für das ISEK
- 1.2 Bearbeitungsprozess, Organisations- und Beteiligungsstruktur

Abb. 3: Kapitel 1 Marienplatz (Eigene Darstellung)



1. Anlass, Aufgabenstellung und Zielsetzung

Jede Kommune unterliegt in ihren unterschiedlichen Siedlungsräumen einem Prozess permanenten Stadtumbaus. Stadträume können in ihrer Entwicklung `vorausseilend` und `abwartend` sein. Aktiv angestoßene Stadtumbauprozesse dienen in jedem Fall der Anpassung der Siedlungsstruktur an die sich verändernden Rahmenbedingungen, z.B. an den demographischen Wandel, an ökonomische Veränderungen oder an veränderte Umwelteinflüsse. Ein Stadtumbauprozess kann verschiedene Instrumente beinhalten: städtebauliche Neuordnung, Nachverdichtung / Nachentwicklung von Siedlungsbereichen, Infrastrukturausbau/-sicherung oder auch die Umnutzung von nicht mehr benötigtem oder sanierungsbedürftigem Bestand. Mit einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) bereiten Kommunen einen solchen Stadtumbauprozess strategisch vor. Das hier vorgelegte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist eine Fortschreibung des ISEK von 2012, das bisher als Leitfaden für die Weiterentwicklung der Innenstadt diente. Um eine weitere Stärkung der Innenstadt zu forcieren und insbesondere ihre wirtschaftliche Funktionsfähigkeit auch zukünftig sicher zu stellen und dabei die privaten Akteure weiterhin stark mit einzubinden, hat man sich in Immenstadt dazu entschlossen den Leitfaden des ISEK zu überarbeiten und neu nach den heutigen Bedürfnissen aus zu richten.

Das vorliegende ISEK für Immenstadt im Allgäu soll die konzeptionelle Grundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln aus dem Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ von Bund und Land liefern.

Die Stadt Immenstadt sieht folgende Problematik, mit der sich das ISEK auseinandersetzen soll:

In Teilen der Innenstadt liegen Leerstandssituationen in den Erdgeschosslagen vor. Teils kommt es hier zu Gebäudeleerständen bzw. Unter- oder Fehlnutzungen.

Das Thema Wohnen in der Innenstadt kann aufgrund der teils schwierigen Immobiliensituation nur in einigen Bereichen adäquat stattfinden.

Das Thema Mobilität und Durchgangsverkehr wird als Herausforderung gesehen.

Ziel des ISEK soll es daher sein, die vorliegenden Problemstellungen anzugehen und aber auch die Ortsteile (z.B. Bühl als wichtiger touristischer Standort) mit ihren Funktionen und weiteren Entwicklungsoptionen im gesamstädtischen Kontext zu betrachten und evtl. darüber hinaus notwendigen Handlungsbedarf aufzudecken. Außerdem sollen integrierte gesamttörtliche und nachhaltige Entwicklungskonzepte erarbeitet werden, die insbesondere quantitative und qualitative Aussagen zu den Themen Siedlungs- und Gebäudestruktur, Verkehr und Mobilität, Energie, Wirtschaft, Tourismus und Kultur, Bildung und Soziales sowie Umwelt, Landschaft und Nachhaltigkeit enthalten und der angestrebten Stärkung von Immenstadt dienen.

1. 2 Bearbeitungsprozess, Organisations- und Beteiligungsstruktur

Bearbeitungsprozess und Organisationsstruktur

Zeitplan

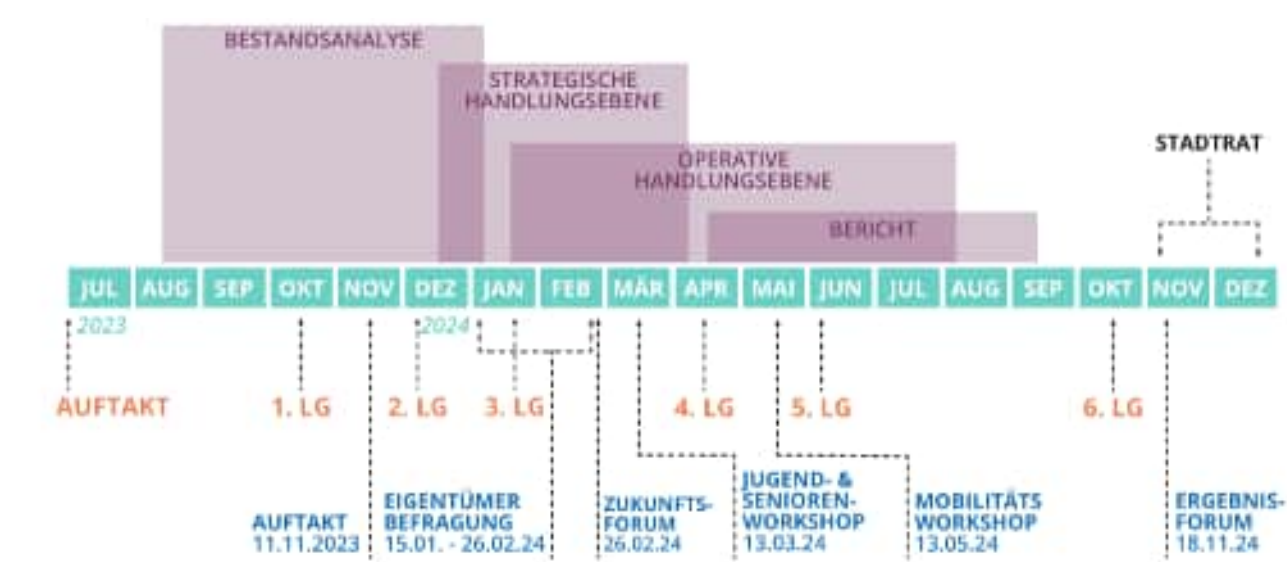


Abb. 4: Zeitplan (Eigene Darstellung)

Der Prozess der ISEK-Erstellung lebt vom Austausch mit den lokalen Experten, mit der Verwaltung sowie mit den Bürgerinnen und Bürgern. Die Abstimmung mit der Stadt Immenstadt im Allgäu in Lenkungsgruppen-gesprächen bildete die Basis dieses Prozesses. In einem interaktiven Planungsprozess wurden die Planungsziele und Maßnahmen kontinuierlich diskutiert, abgewogen und abgestimmt. Dies schloß auch die Fachpartner zur Mobilität (PGT Umwelt und Verkehr GmbH Hannover) mit ein. Parallel zu den Abstimmungen der Gremien, Fachämter und Experten fanden mehrere Veranstaltungen statt, in denen Bürgerinnen und Bürger und lokale Akteure zu Fragen der Entwicklung Stellung beziehen konnten und die Öffentlichkeit an der Ausgestaltung intensiv beteiligt wurde.

Beteiligungsstruktur

Auftaktforum

Das Auftaktforum fand am 11. November 2023 statt. Zu Beginn wurde der Aufbau und das Ziel eines ISEK sowie einer VU (Vorbereitende Untersuchung) erläutert. Weiter wurde die aktuelle Ausgangssituation aufgezeigt und die bestehenden Sanierungsgebiete in der Kernstadt von Immenstadt sowie in Bühl am Alpsee aufgezeigt. Anschließend wurde mit den Bürgerinnen und Bürgern ein Stadtrundgang durchgeführt. Hier konnten Anregungen und Ideen mitgeteilt werden. Der Stadtrundgang startete am St. Nikolaus-Platz, verlief über das Kirchplatz-Quartier zur Unterführung Salzstraße/Sonthofener Straße, zum Marienplatz, zum Fidel-Schlund-Platz, führte weiter zum Parkplatz Staufener Straße, Parkplatz Bahnhof Straße, Parkplatz am Feinaigleplatz und endete am Schloss Immenstadt.

Die acht Stationen während des Stadtrundgangs wurden von UmbauStadt ausgewählt; während des Rundgangs wurde auf städtebaulich relevante Themen hingewiesen.

Nach dem Stadtrundgang folgte die Werkstattphase, in der in fünf Stationen mit den Teilnehmenden gearbeitet wurde. Die fünf Stationen waren so angelegt, dass den Teilnehmenden einerseits ein grundsätzliches Überblickswissen über Immenstadt vermittelt wurde und andererseits die freie Formulierung von Wünschen, Bedürfnissen, Ideen und Anregungen in jedweder Weise ermöglicht wurde.



Abb. 5: Impression Auftaktforum (Eigene Aufnahme 2023)

Die Themen der Stationen waren

- Luftbild: gute Orte und Orte mit Verbesserungsbedarf
- Raten von Zahlen & Fakten
- Mein Immenstadt: Identitätsstiftende Orte
- Wege in der Kernstadt und in Bühl
- Zukunftsvision.

#### Zukunftsforum

Am 26. Februar 2024 wurde das Zukunftsforum zum ISEK durchgeführt. Die Bürgerinnen und Bürger wurden eingeladen in zwei Werkstattphasen ihre Ideen, Anmerkungen, Kritikpunkte und ihre Wünsche zu äußern. Als Grundlage dienten rund 50 Vorschläge für Projekte und Maßnahmen, die auf Projektsteckbriefen mit ihren Ausgangssituationen und Zielen kurz dargestellt waren. Die Bürgerinnen und Bürger konnten diese ergänzen, kritisieren oder auch neue Projektansätze hinzufügen.

Der Abend des Zukunftsforum, war mit ca. 50 Teilnehmenden gut besucht und es wurde mit viel Freude über Ergänzungen zu den Projekten gesprochen und grundsätzlich über die Projekte diskutiert.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass viel über die Themen Mobilität, Wegeführungen und Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, insbesondere innerhalb der Innenstadt gesprochen wurde. Über eine autofreie Innenstadt gingen die Meinungen auseinander, Grund dafür war die Furcht, dass der Einzelhandel infolge einer autofreien Innenstadt leiden könnte. Das lückenhafte Radwegenetz war ein großes Thema, hier wurde der Wunsch formuliert, das Radwegenetz zu vervollständigen und zu verbessern. Für Seniorinnen und Senioren wurde gefordert, das Pflegeangebot zu verbessern und vor Altersarmut zu schützen. Des Weiteren wurde dafür geworben, die öffentlichen Plätze aufzuwerten und als konsumzwangfreien Begegnungsraum beispielsweise mit Tischen und Sitzgelegenheiten sowie Begrünung aufzuwerten. Da Immenstadt auch als touristisches Ziel bekannt ist und vom Tourismus auch lebt, wurde vorgetragen, das touristische Angebot zu verbessern.

#### Jugendworkshop

Zum Jugendworkshop wurden die Klassensprecherinnen und Klassensprecher der 6.-9. Klassen der verschiedenen Schulen (Gymnasium, Maria-Stern Schule, Mittelschule) eingeladen. Die Jugendlichen kamen gut vorbereitet und mit Ideen und Anregungen aus ihren Klassen am 13. März 2024 zum 1,5-stündigen Workshop ins Jugendhaus.

Nach einem kurzen Überblicks-Refereat für die Schülerinnen und Schüler über Sinn und Intention eines ISEK, startete der Workshop mit einer Mini-Befragung. Die 22 Schülerinnen und Schüler wurden befragt, wie sie zurzeit zur Schule kommen (ÖPNV, zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit dem Auto); danach wurden sie befragt, wie sie sich am liebsten fortbewegen würden. Die meisten Schülerinnen und Schüler kommen mit dem ÖPNV zur Schule. Einige Schülerinnen und Schüler würden aber gerne mit dem Fahrrad statt mit dem ÖPNV zur Schule fahren, wie anhand der zweiten Runde ersichtlich wurde.

Anschließend folgte die Arbeitsphase in Gruppen. Auf der Basis einer Kartendarstellung von Immenstadt Kernstadt und von Bühl markierten die Schülerinnen und Schüler die Orte, die ihnen gut gefallen, die Orte, die Verbesserungsbedarf haben, und die Orte, für die sie Wünsche haben beispielsweise für eine Aktivität.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Schülerinnen und Schüler sich mehr sportliche Angebote im öffentlichen Raum wünschen. Des weiteren wünschen sie sich eine Aufwertung des Bahnhofs und eine bessere Abstimmung des Zug-Fahrplans mit den Schulbeginn- und -schlußzeiten. Außerdem wiesen sie auf das lückenhafte Radwegenetz und die Unsicherheit für Fahrradfahrende hin.



Abb. 6: Impression Zukunftsforum (Eigene Aufnahme 2024)

#### Seniorenworkshop

Während des Seniorennachmittags am 13. März 2024 haben rund 50 Seniorinnen und Senioren am Seniorenworkshop teilgenommen. Nachdem eine kurze Einführung über die Intention und das Ziel eines ISEK gegeben worden war, folgte eine kleine Befragung der Teilnehmenden.

Im Anschluss wurde in drei Arbeitsphasen gearbeitet:

- was finden Sie an Immenstadt gut?  
Welche Orte gefallen Ihnen und warum?
- was fehlt Ihnen in Immenstadt?
- wie sind Ihre Wünsche und wo sehen Sie Verbesserungspotentiale?



Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Seniorinnen und Senioren in Immenstadt mehrheitlich sehr zufrieden sind. Positive Anmerkungen kamen im Bereich von guter Wohnqualität, Kleinteiligkeit, gute Versorgung, schöne Landschaft mit kurzen Wegen in die Natur, einem gut gestalteten öffentlichen Raum und einem kulturellen Angebot.

Verbesserungsmöglichkeiten sehen die Seniorinnen und Senioren bei konsumfreien

Treffpunktmöglichkeiten, im Mobilitätsangebot, bei Kultur und Kulturorten und mit Blick auf Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum. Auch das Kopfsteinpflaster in der historischen Kernstadt stellt für viele eine Barrierewirkung dar, da dieses mit dem Rollator nur schwer befahrbar ist.

In der dritten Arbeitsphase wurde auch eine Verbesserung der Luftqualität gewünscht, eine Aufwertung des Bahnhofs, weniger Verkehr, die Unterstützung der Nachbarschaftshilfe, freier Eintritt ins Hallenbad ab 80 Jahren, öffentliche Trinkwasserspender und mehr Grünräume in der Innenstadt.



Abb. 7: Impression Seniorenworkshop (Eigene Aufnahme 2024)

#### Mobilitätsworkshop

Der Mobilitätsworkshop, der am 13. Mai 2024 gemeinsam von PGT Umwelt und Verkehr GmbH und UmbauStadt PartGmbH veranstaltet wurde, zielte drauf ab, die Bürgerinnen und Bürger in das in Erstellung befindliche Mobilitätskonzept für Immenstadt einzubeziehen und Wünsche und Anregungen zu sammeln. In einem Eingangsreferat wurden die Teilnehmenden über den aktuell ausgearbeiteten Sachstand und die Ausgangssituation informiert. Sodann hatten die interessierten Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit sich in fünf verschiedenen Themenbereichen je in Gruppenarbeit zu verschiedenen Mobilitätsaspekten zu äußern und Anregungen zu geben:

- „ÖPNV/Bahnhof und Tourismus“ und „Wohnen und Aufwertung des öffentlichen Raums“
- „Radverkehr“
- „Fußverkehr/Barrierefreiheit“
- „Verkehrsraum Innenstadt“
- „Verkehrsraum Ortsteil Bühl“

Mit ca. 45 Teilnehmenden war die Veranstaltung gut besucht und es fand eine rege Interaktion statt; im 10-Minuten-Takt wurde zwischen den einzelnen Gruppen gewechselt, damit alle die Chance hatten, sich zu allen Bereichen zu äußern.

Im Bereich „ÖPNV/Bahnhof und Tourismus“ wurde der Wunsch nach einem Carsharing Angebot und/oder einem ÖPNV-On-Demand Service geäußert, außerdem die Ergänzung einer Bushaltestelle bei „Bosch“.

Grundlegende Anregungen zum Thema „Wohnen & Aufwertung des öffentlichen Raums“ waren die Durchsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen und der Stopp von Verfall. Als großes Potential wurde die Umnutzung von Zweitwohnungen betrachtet.

Im Bereich „Radverkehr“ wünschten sich die Teilnehmenden grundsätzlich eine bessere Beschilderung und Führung der Radwege sowie die Ergänzung von Rad-Stellplätzen in der Innenstadt und eine Radwegerweiterung. Der Vorschlag von PGT, die Rothenfelsstraße in eine Fahrradstraße umzuwandeln wurde grundsätzlich begrüßt. Konfliktpunkte sahen die Bürgerinnen und Bürger im Badeweg, in der Missenerstraße und bei der Unterführung Salzstraße zur Sonthofenerstraße.

Wünsche im Bereich „Fußverkehr/Barrierefreiheit“ waren die Verbesserung der Fußgängersicherheit in der Bahnhofstraße und in der Salzstraße, die Ergänzung von Unterführungen in der Salzstraße und am Bahnhof zur Südstadt und zum Mittagberg sowie die Ergänzung eines Rad/-Fußwegs neben der Bahnlinie hinter der Mittelschule.

Bezüglich des „Verkehrsraum Innenstadt“ wurde der Vorschlag einer generellen Verkehrsberuhigung mit Schrittgeschwindigkeit von 10km/h geäußert, sowie der Wunsch nach einer E-Ladestation und E-Bike-Verleih-Station. Zur Entzerrung des Verkehrs gab es die Idee, die Startzeiten der Schulen, Behörden, etc. flexibler und unterschiedlich anzusetzen. Die bestehenden Parkplätze sollten nicht reduziert, Falschparken aber stärker kontrolliert und bestraft werden.

Veränderungsvorschläge für den „Ortsteil Bühl“ waren eine verbesserte Busanbindung, zusätzliche Überwege und Unterführungen, die Einrichtung einer Fahrradstraße und eine andere Platzierung und Ergänzung von Parkmöglichkeiten für Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Außerdem sollte das Radwegenetz ausgebaut und an einigen Stellen saniert werden. Der Vorschlag einer „Sommerstraße“ wurde positiv aufgenommen.

Einige Teilnehmende äußerten Zweifel bezüglich des Strebens nach „Immer Mehr“. So wurde in Frage gestellt, ob sich die Bürgerinnen und Bürger Immenstadts wirklich noch mehr Touristen wünschen und ob man der Annahme oder dem Ziel eines Touristenzuwachses in Immenstadt nicht eher entgegenwirken solle.



Abb. 8: Impression Mobilitätsworkshop (Eigene Aufnahme 2024)



Experteninterviews

Zusätzlich zu den öffentlichen Bürgerwerkstätten wurden Experten-Interviews mit Vertreterinnen und Vertertern einzelner Themenfelder geführt. An drei Terminen im Mai 2024 fanden Experteninterviews statt zu den Themen:

- Klima,
- Einzelhandel und
- Tourismus.

Die Interviews vermittelten einen vertieften Einblick in die jeweiligen Themenfelder. Es wurde über den aktuellen Entwicklungsstand, die Bedarfe und Erfordernisse sowie über die Zukunftswünsche zu den einzelnen Themengebieten gesprochen.

Klima

Immenstadt arbeitet an der Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes und des European Energy Awards wo die Handlungsfelder Energieversorgung, Entsorgung, Mobilität, interne Zusammenarbeit, Kommunikation und Kooperation bearbeitet werden.

Der Ausbau der erneuerbaren Energien wird vorangetrieben und zur Zeit wird an einem PV-Freiflächen-Strategiekonzept gearbeitet. Für die Vorranggebiete für Wind-Energie arbeitet der regionale Planungsverband. Biomassen-Anlagen sind in Immenstadt vorhanden, zukünftig wird die Kombination aus Wärmepumpen und PV-Anlagen eine größere Rolle einnehmen. Auch die dezentralen Heizkraftwerke z.B. am Viehmarkt oder Kalverienberg sind denkbar.

Die wichtigsten Aufgaben für Immenstadt in den nächsten Jahren sind der Wärmenetzausbau im zentralen Innenstadtbereich und der Ausbau der erneuerbaren Energien (PV und Wind). Des Weiteren ist die Zusammenlegung von Förderkulissen wichtig und Beratungsangebote für Sanierungswillige.

Einzelhandel

Die vielen inhabergeführten Geschäfte stellen in Immenstadt eine Besonderheit dar. Häufig bleiben diese Geschäfte im Besitz der Familien, der demografische Wandel könnte jedoch in Zukunft ein Problem darstellen und sich negativ auf die inhabergeführten Geschäfte auswirken.

Zur Zeit gibt es wenige Leerstände in Immenstadt, die Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde gut überstanden.

Als Entwicklungswunsch für die positive Entwicklung des Einzelhandels wurde eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Innenstadtbereich, die Aufwertung des öffentlichen Raums, sowie die Steigerung des Gastronomieangebots angesprochen.

Tourismus

Der Tourismus ist für die Wirtschaft Immenstadts von hoher Bedeutung. Die touristische Infrastruktur sollte verbessert und vereinheitlicht werden. Beispielsweise sollten die Beschilderungen vereinheitlicht werden

(Gestaltungshandbuch) sowie die Radwege ausgebaut werden.

Die Idee eines Leuchtturmprojektes, für ein Hotel oder eine gastronomische Einrichtung, welche eng mit dem Tourismusbüro zusammen arbeitet wäre für die Entwicklung Immenstadts eine mögliche Variante.

**ABSCHLUSS-FORUM**

Am 18. November 2024 wurde das Abschluss-Forum zum ISEK durchgeführt. In einer knappen Präsentation wurden die Inhalte, die Struktur und die ausgearbeiteten Maßnahmen des ISEK und der VU Bühl den Teilnehmenden vorgestellt. Im Anschluss konnten Verständnisfragen gestellt werden. In einer daran anschließenden Werkstattphase hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit die einzelnen ausgearbeiteten Maßnahmen nach Relevanz und Qualität zu bewerten.

Das Abschluss-Forum war von ca. 36 Teilnehmenden besucht und es kam im Anschluss an die Bewertungsrunde zu einem regen Austausch über die einzelnen Maßnahmen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass insbesondere die Handlungsfelder Bahnhofsumfeld, Freiraum, Verbindung Altstadt-Südstadt, Lebendige Innenstadt, Mobilität (Fahrradverkehr) und Wohnen als besonders relevant angesehen werden. Gleichwohl zeigte sich auch, dass besonders im Bereich Mobilität jedoch auch unterschiedliche Bewertungen und Meinungen einander gegenüber stehen.



Abb. 9: Impression Ergebnis-Forum (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



Abb. 10: Kapitel 2 Marienplatz (Eigene Darstellung)



## 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.

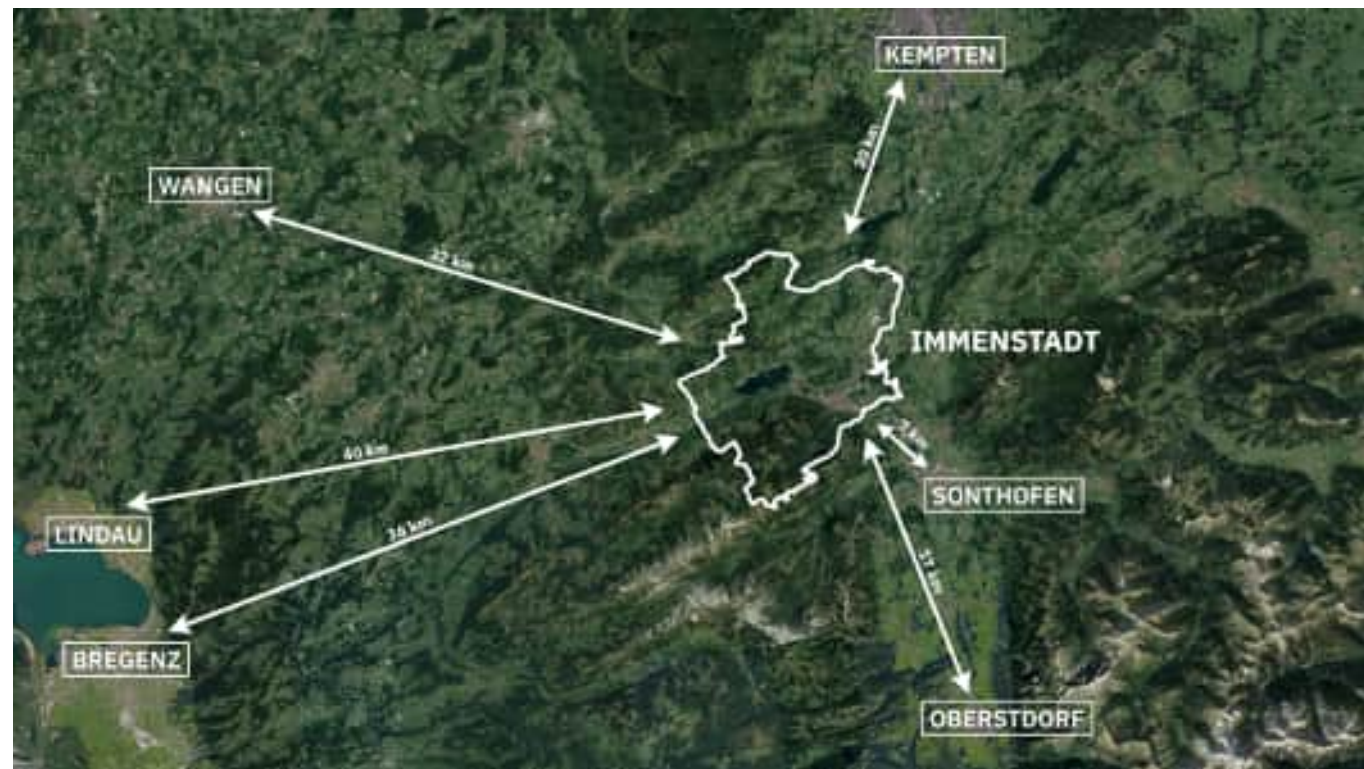


Abb. 11: Großräumige Einordnung der Stadt Immenstadt (Google Earth 2024, Eigene Darstellung)

## 2.2 Rückblick auf die Stadtgeschichte

Immenstadt im Allgäu wurde im Jahr 1275 erstmals als Pfarrei „Imendorf“ urkundlich erwähnt. 1360 wurde „Ymendoff“ 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. 12: Immenstadt 1823 (Vogel: 274)



Abb. 14: Immenstadt 1886 (Vogel: 275)



Abb. 13: Immenstadt 1902 (Vogel: 276)



## 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, östlich der Bahnlinie, 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 Gewerbebetriebe
- 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. Ein detaillierter Überblick über die Maßnahmen ist in dem parallel entstandenen Berichtswerk „VU Innenstadt – Immenstadt im Allgäu“ nachzulesen.



Abb. 15: Titelbild VU und städtebaulicher Rahmenplan Am Graben/Innere Sonthofener Straße 1999

### Vorbereitende Untersuchungen Altstadt kern (1978)

Die Vorbereitende Untersuchung „Altstadtkern“ wurden 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. Gehrard 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

### Vorbereitende Untersuchungen im Bereich Bühl, See und Hub (1999)

Die Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Bühl, See und Hub wurden im Auftrag der Stadt Immenstadt im Allgäu vom Büro *Zettler-Aalto & Partner* im Jahr 1999 erarbeitet. Ziel war die „Ausweisung eines Sanierungsgebiets in den Ortsteilen Bühl, See und Hub zur Beseitigung städtebaulicher Mängel und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung, welche die besondere Lage und Beziehung der Ortsteile mit der umgebenden Landschaft, insbesondere in Zusammenhang mit der landschaftsverträglichen und ökologischen Entwicklung zum Inhalt hat.“ Ableitend aus der Bestandsanalyse wurden für die Bereiche „Bühl“, „Hub“ und „See“ jeweils eigene Sanierungsziele festgelegt. Dabei lag der Schwerpunkt auf den Themenfeldern Tourismus, Gewerbe, Aufenthaltsqualität und Verkehr. Der Maßnahmenkatalog umfasst insgesamt 22 Einzelmaßnahmen, die übergeordneten Themenblöcken zugeordnet wurden:

- Neubaumaßnahmen
- Sanierung bestehender Gebäude
- Neuordnung von Freianlagen im Bereich Ortsteil See
- Neuordnung von Freianlagen im Bereich Bühl
- Neuordnung von Freianlagen in den übrigen Planungsbereichen
- Neuordnung von Freizeit, Sport und Erholung
- Neuordnung der Grünstrukturen – ökologische Verbesserungsmaßnahmen

Einen detaillierten Überblick über die Maßnahmen ist in dem parallel entstandenen Berichtswerk „VU Bühl – Immenstadt im Allgäu“ nachzulesen.



Abb. 16: Titelbild VU Bühl 1999

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

Das Integrierte Klimaschutzkonzept wurde in 2012 von *eza! energie- & umweltzentrum Allgäu* und *B.A.U.M. consult GmbH* erstellt; es wird zur Zeit 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 in 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 Klimapolitik Immenstadts ersichtlich.

Es fand eine Bürgerbeteiligung mit dem Titel „Energiestadt 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.



Abb. 17: Titelbild Integriertes Klimaschutzkonzept 2012

## 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 der Innenstadt 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. 18: 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 Initialprojekte gekennzeichnet wurden. Diese sind:

- Bahnhofplatz, beinhaltet die Entwicklung von Hössareal und Doblerareal
- Hofgarten
- Verkehrskonzept
- Teilkonzept Schulverkehr

Diese gelten als besonders wichtig und werden als erster Anstoß für die weitere Stadtentwicklung gesehen.

In Kapitel 5 Umsetzungsstrategie zur hier vorgelegten ISEK-Fortschreibung, wurde evaluiert, welche Maßnahmen aus dem ISEK von 2012 „umgesetzt“, „teilweise umgesetzt“ oder „nicht umgesetzt“ wurden oder sich zurzeit noch in Planung oder Umsetzung befinden.



## 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 Radwegevernetzung

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. 19: Titelbild ISEK Südstadt 2018

## Seniorenpolitisches Gesamtkonzept - Landkreis Oberallgäu (2020)

Die *Arbeitergemeinschaft Sozialplanung in Bayern* (ARGE) wurde vom Landkreis Oberallgäu beauftragt, eine umfassende Bestandsaufnahme durchzuführen. Diese diente 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 2028 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. Diese sind innerhalb des ISEK zu berücksichtigen, besonders mit Blick auf den hohen Anteil der Hochbetagten und dem relativ hohen Altersarmutsquotienten. Insgesamt wurden 55 Maßnahmen erarbeitet, die thematisch verschiedenen Handlungsfeldern zugeordnet sind.



Abb. 20: 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. 21: Titelbild Bestands- und Bedarfsanalyse Wohnen und Gewerbe 2021

### Kindergartenbedarfsplanung (2022)

Die Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Immenstadt im Allgäu wird kontinuierlich fortgeschrieben, wobei die letzte Aktualisierung Ende 2022 erfolgte. Dabei wird die Bevölkerungsentwicklung nach dem 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 2056/36 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.

**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 m². 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 100m².

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. 22: Titelbild Einzelhandelskonzept 2023

und soll das Einkaufen zu einem Erlebnis entwickeln.

In einer Haushaltsbefragung wurde die Attraktivität der Innenstadt bestätigt.

Zum Thema Leerstand ist festzuhalten, 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 beiden VUs (Vorbereitende Untersuchung 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 Mobilitäteskonzeptes erfolgt in Abstimmung zwischen Stadt Immenstadt, PGT und UmbauStadt.

Forstwirtschaftsplan

Der Forstwirtschaftsplan wird alle 20 Jahre fortgeschrieben. Die jüngste Fassung des Fortswirtschaftsplans 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 Wald funktionsplanung 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 Kopf, 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 (sogennantes 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“
- „Für nachhaltige Mobilität“

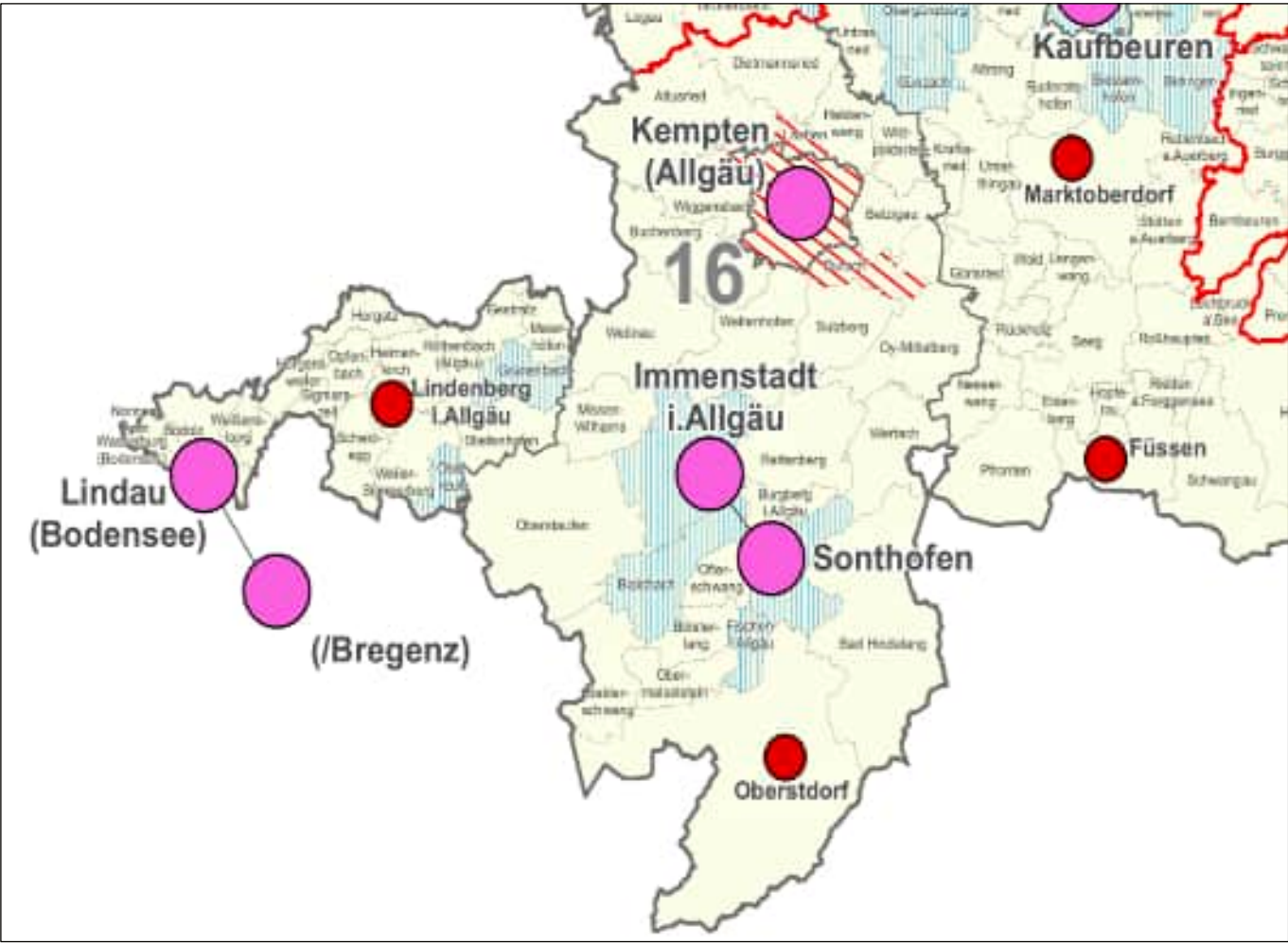


Abb. 23: Ausschnitt aus der Strukturkarte - LEP 2020 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Seit 2020 ist Immenstadt im LEP als Oberzentrum ausgewiesen, inmitten eines ländlichen Raumes mit besonderem Handlungsbedarf.

Der LEP legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest und stellt Regeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind.

Die im LEP enthaltenen Vorgaben werden auf der Ebene der regionalen Planungsverbände umgesetzt.

**Regionalplan**

„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**

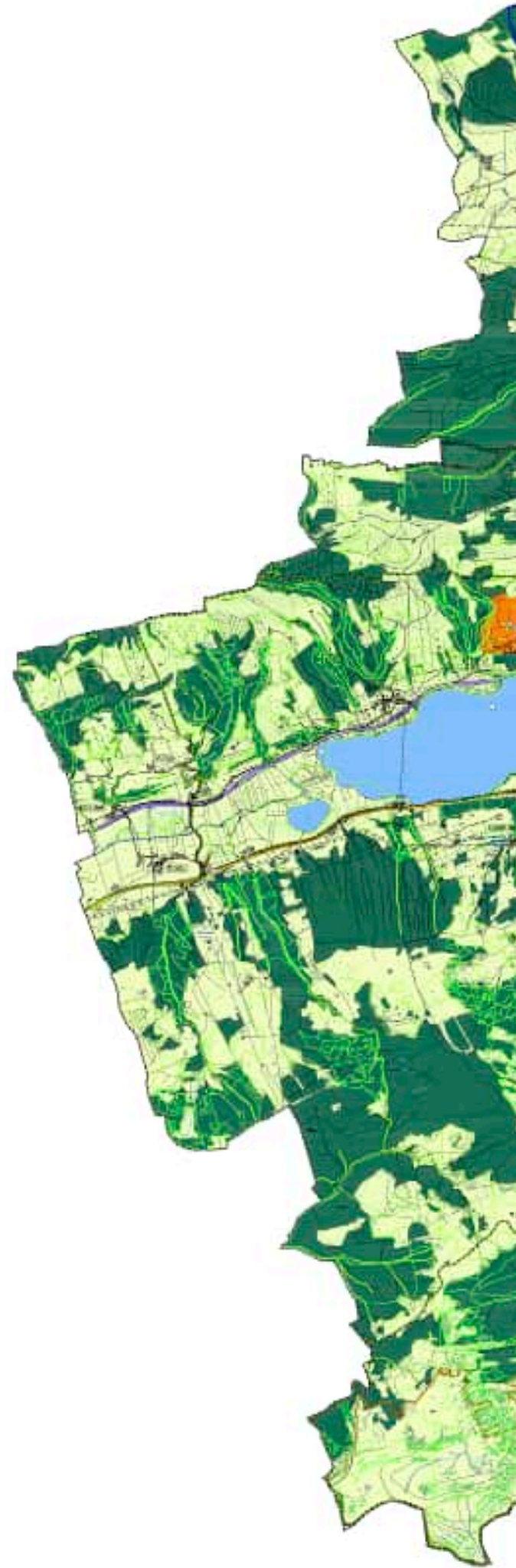
**Flächennutzungsplan (FNP)**

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.**

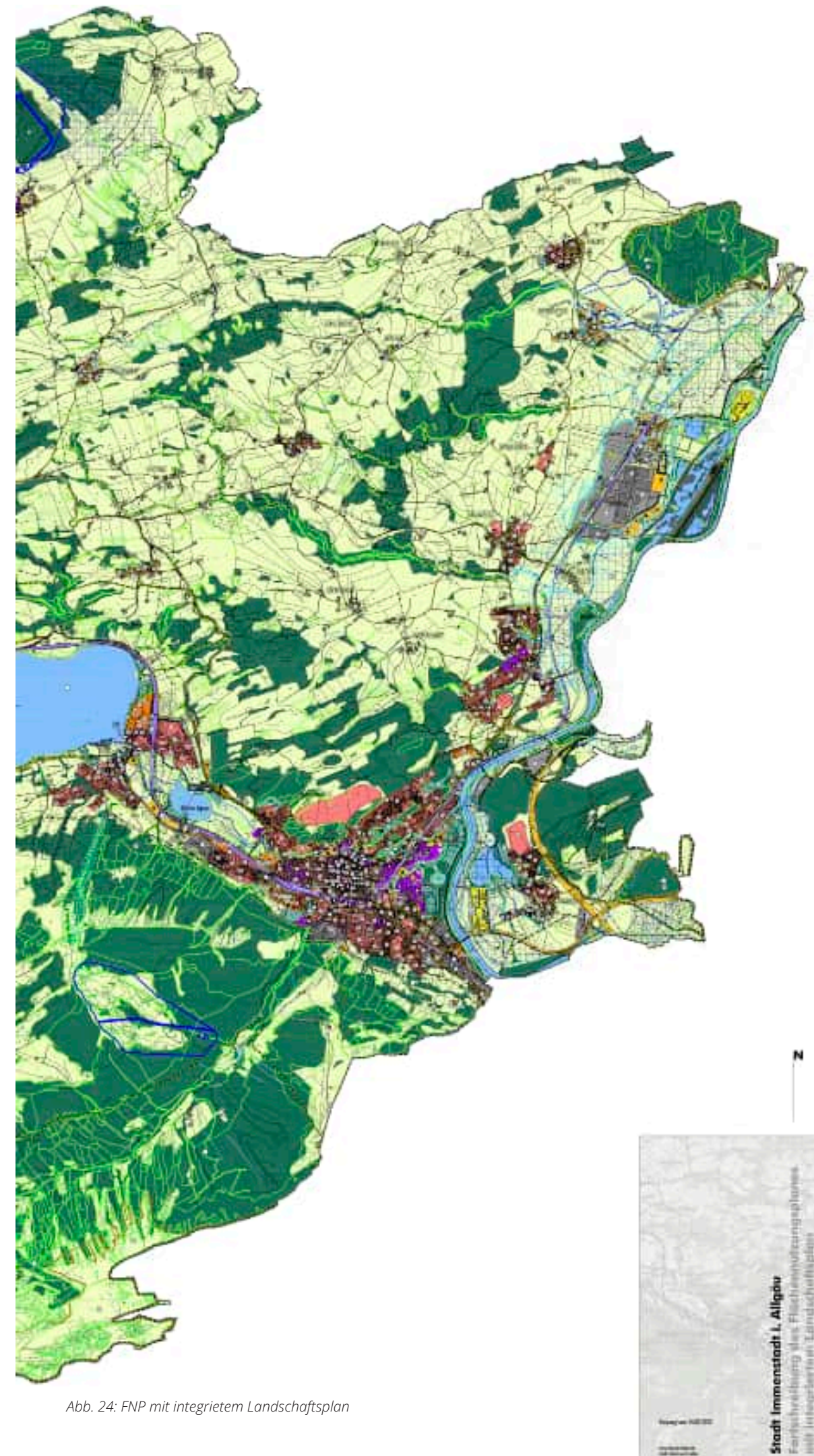


Abb. 24: FNP mit integriertem Landschaftsplan

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

[illegible]



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 veralteter Festsetzungen aber auch eine Entwicklung blockieren oder zumindest aufhalten. Daher kann u.U. auch eine Änderung oder Neuaufrstellung nötig sein.

Gültige B-Pläne in Immenstadt:

- Baugebiet Akams
- B-Plan Zaumberg
- B-Plan Werdenstein
- B-Plan Hub-Nord
- Vorhabenbezogener B-Pläne Hotel Bühl Mitte
- B-Plan Gewerbegebiet Seifen-West
- B-Plan Otto-Keck-Straße
- B-Plan Gießen-Süd
- B-Plan Bräunlings-Ost
- B-Plan Fischerweg / Bühl-See
- B-Plan Bühl Hub Südteil
- B-Plan Bühl-Mitte
- B-Plan für das Baugebiet Rasch
- B-Plan Rieder Bühl
- B-Plan östlich der Rieder Steige
- B-Plan Sanierungsgebiet Bräuhaus- und Bahnhofsviertel
- B-Plan Ob der Ach
- B-Plan äußere Sonthofener Straße
- B-Plan an der Unterzollbrücke
- B-Plan auf den Riedern
- B-Plan zwischen Badeweg und Missener Straße
- B-Plan Kalverienberg
- B-Plan Eisenbahnbrücke Julius-Kunert-/Bahnhofsstraße
- B-Plan Rauhenzell-Hirtenbichl/Kreuzacker
- B-Plan im Stillen

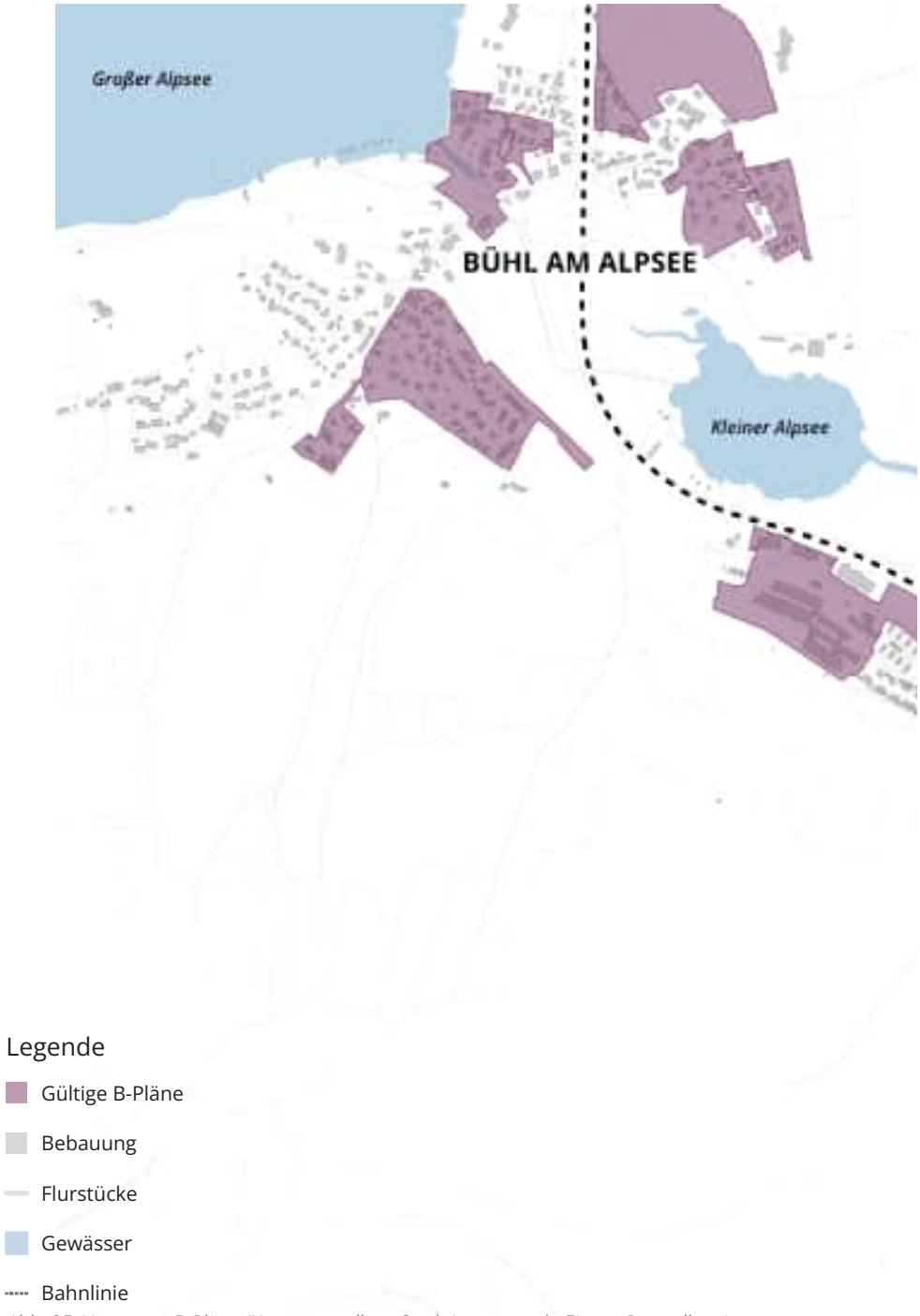
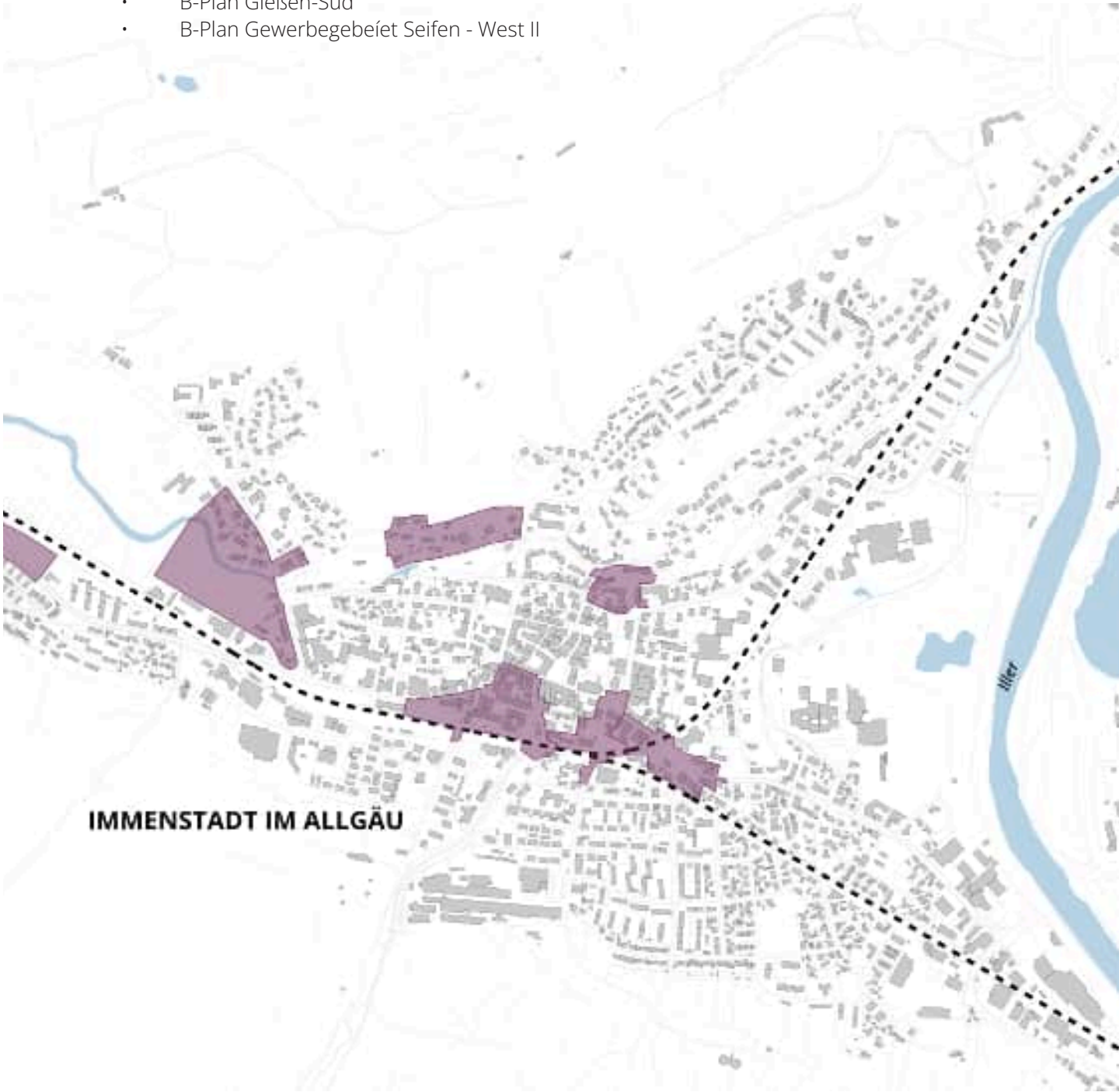


Abb. 25: Verortung B-Pläne (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

- B-Plan Immeweg
- B-Plan Julius-Kunert-Straße
- B-Plan Kalverienberg-Süd
- B-Plan Kleiner Stuiben
- B-Plan Kunert-Siedlung
- B-Plan für das Gebiet zwischen Missener Straße und schwarzer Grund
- B-Plan Mittlere Stadtspace
- B-Plan Oberes Feld-Süd
- B-Plan Rauhenzell Buchwaldstraße
- B-Plan Spitalstraße
- B-Plan westlicher Mühlhaldeweg
- B-Plan Hub-Ost
- B-Plan An der Illerau
- B-Plan Stein-Ortsmitte
- B-Plan Gießen-Süd
- B-Plan Gewerbegebiet Seifen - West II



# 3



## 3 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

---

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

Abb. 26: Kapitel 3 Marienplatz (Eigene Darstellung)



3.1 Städtebau und Siedlungsstruktur

Immenstadt im Allgäu liegt im Voralpenland, das erklärt die stark ausgeprägte Topograpgie 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 setzten 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 andern 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 sich die typischen Einfamilienhausareale entwickelt.

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

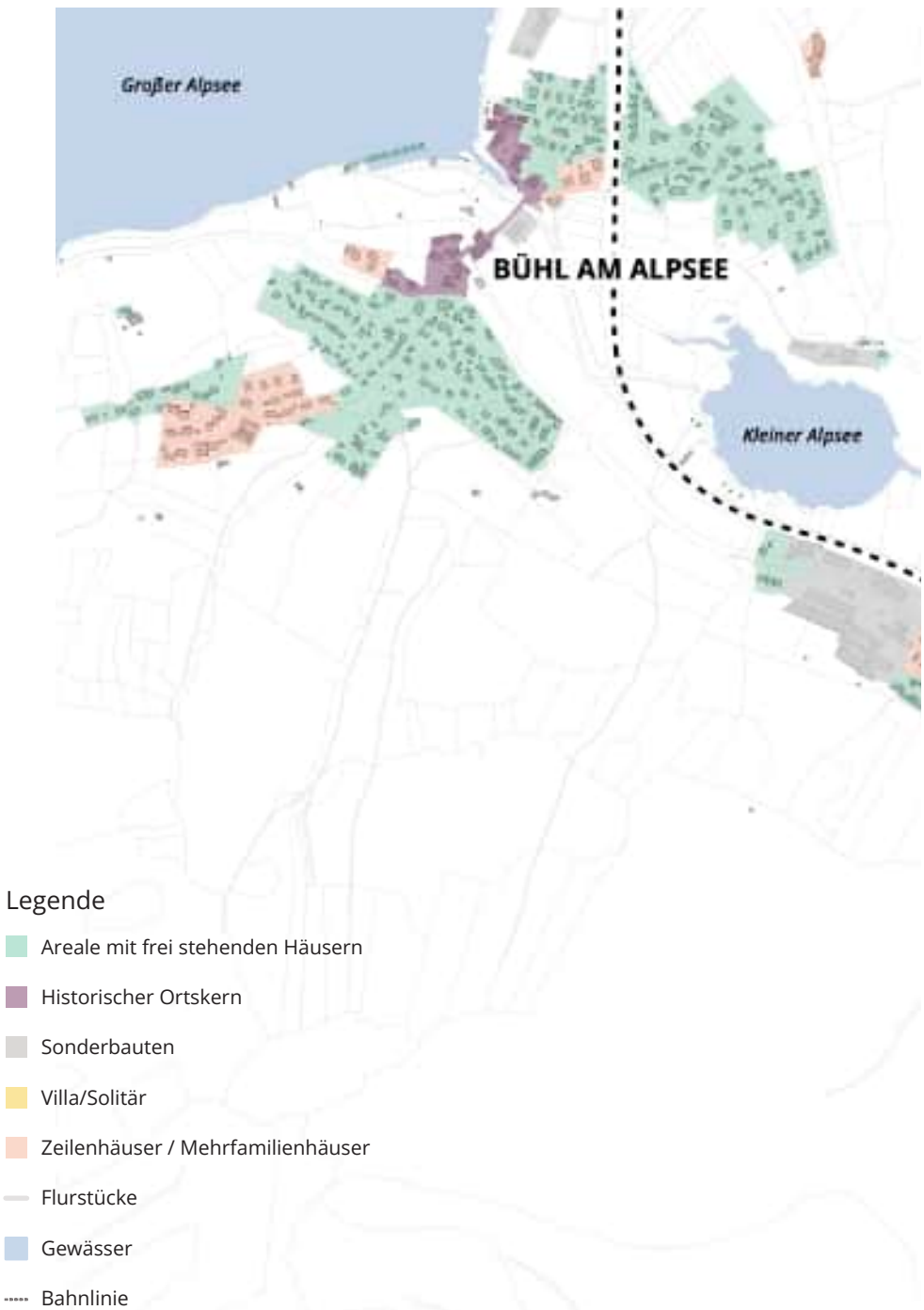
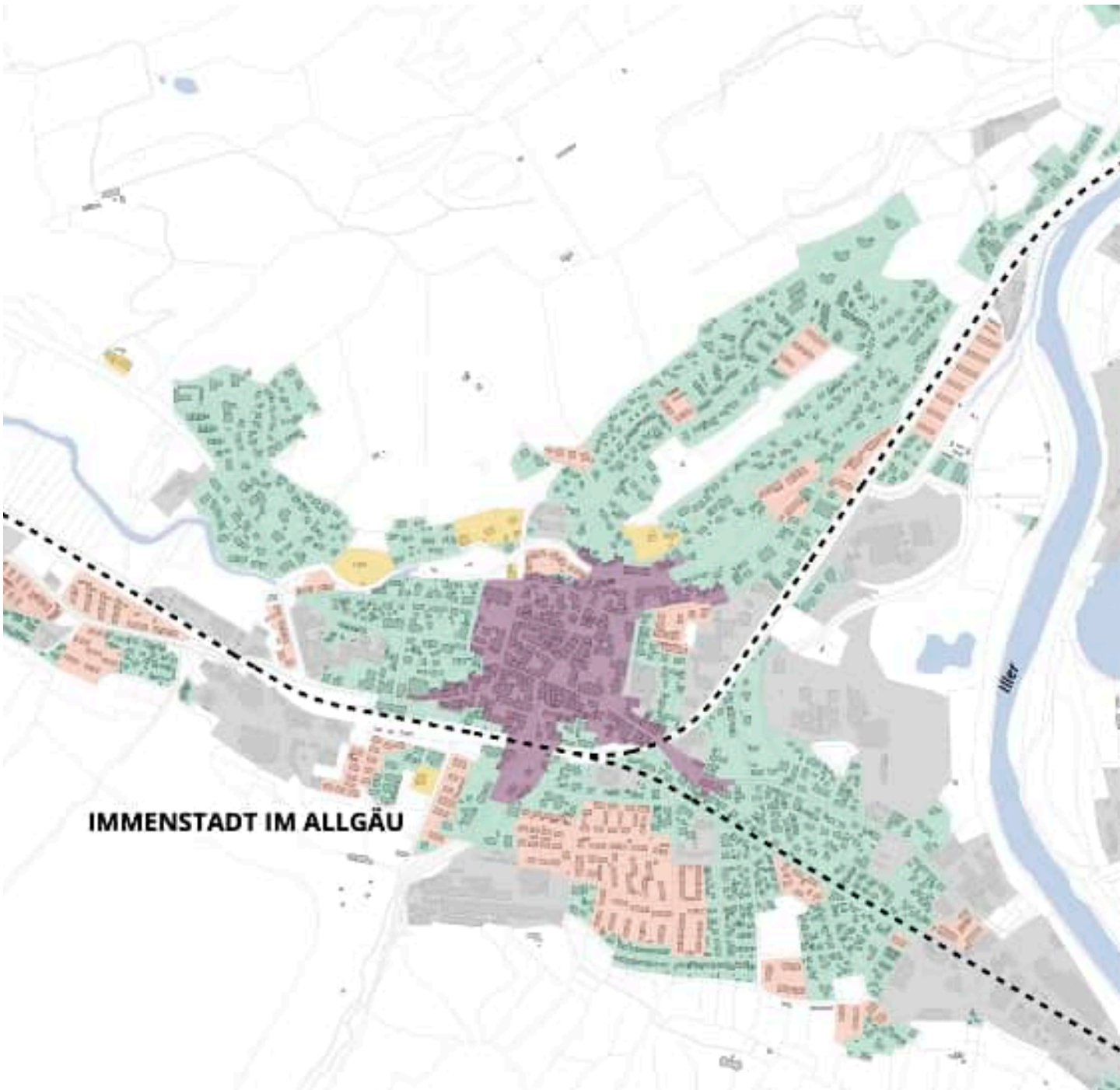


Abb. 27: Städtebau und Siedlungsstruktur (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

Außerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes von Immenstadt liegen sechs Ortsteile mit zahlreichen zugeordneten Dörfern und Weilern, die ebenfalls zur Stadt Immenstadt gehören, siehe folgendes Kapitel. Auch die Ortsteile werden im ISEK vor allem aus funktionaler Sicht berücksichtigt. Oftmals verfügen gerade die kleinen Ortsteile nicht über sämtliche Infrastruktureinrichtungen und sind dadurch auf die Angebote in den anderen Ortsteilen angewiesen.

Die Siedlungsgrenzen des bebauten Stadtgebietes sind klar ablesbar und geben der Stadt ihre gegenwärtige Form. Die Stadtstruktur kann als heterogen beschrieben werden. Die Stadt Immenstadt besitzt durchaus Potentialflächen (vgl. 3.2 Ortsteile). An den Stadträndern ist die Ausformulierung klar definierter Siedlungsgrenzen zum offenen Landschaftsraum zu beherzigen und eine weitere Flächenausdehnung zu vermeiden.

Für die räumlich-funktionale Struktur Immenstadts ist die Bahntrasse, welche zentral in Ost-West-Richtung durch das Stadtgebiet führt, von großer Bedeutung; sie stellt aus räumlicher und funktionaler Sicht eine Barriere zwischen den Stadtteilen dar. Daher sind hierzu sichere Querungs- und Verbindungsmöglichkeiten für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer besonders wichtig.





### 3.2 Ortsteile

#### Immenstadt

Immenstadt ist die Kernstadt der Stadt Immenstadt. Es leben 9.102 Menschen in der Kernstadt. Das Durchschnittsalter in Immenstadt liegt bei 45,8 Jahren. Die beiden größten Altersgruppen sind die 65- bis unter 75-jährigen (12,7 %) und die 75-jährigen und älter (11,9 %).

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 sich die typischen Einfamilienhausareale entwickelt.

Durch die Kernstadt führt die B308; diese Bundesstraße bindet die Stadt Immenstadt an das Bundesfernstraßennetz an. Weiter gibt es in Immenstadt einen Bahnhof und einen Bahnanschluss nach Kempten und Ulm, nach Sonthofen, Oberstdorf und Österreich sowie nach Lindau.

In Immenstadt gibt es ein umfangreiches Angebot an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen (Klinikum, Monta, u.a.), sowie an verschiedenen Schulen, die mit großen Gebäudekörpern im Stadtbild in Erscheinung treten.



Abb. 28: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Abb. 29: Blick von Süden auf Immenstadt Kernstadt (Eigene Aufnahme 2024)

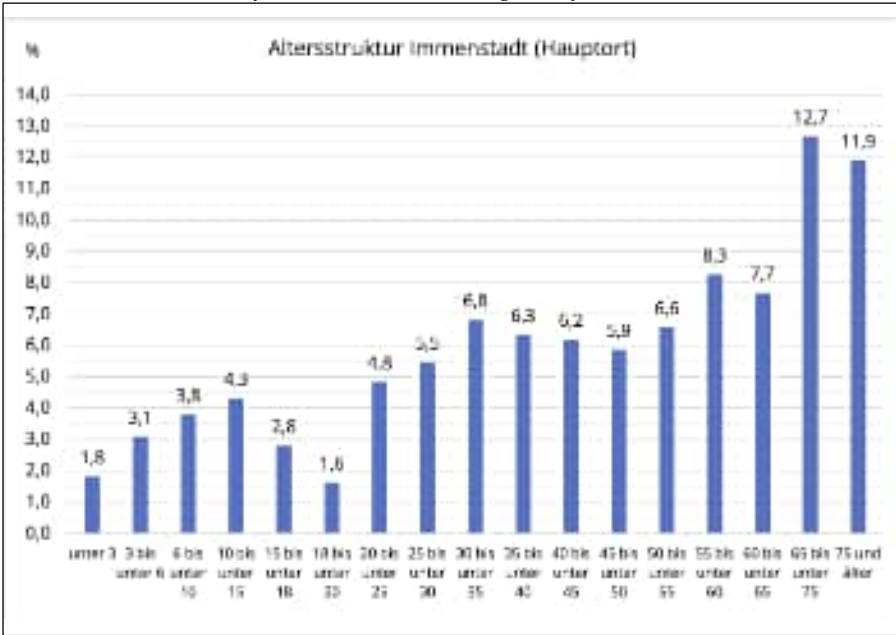


Abb. 30: Altersstruktur Immenstadt Kernstadt (Bayerisches Landesamt für Statistik)

#### Bühl am Alpsee

Bühl am Alpsee liegt ca. 3 km nordwestlich der Kernstadt von Immenstadt. Mit dem Auto benötigt man ca. 7 Minuten. Die Verbindung ist über die Missener Straße oder über die B308 gegeben. In Bühl am Alpsee leben 1.077 Menschen. Der Altersdurchschnitt liegt bei 46,8 Jahren. Die größte Altersgruppe sind in Bühl am Alpsee die der 75-jährigen und älter (13,9 %), die zweitgrößte Gruppe sind die 65- bis unter 75-jährigen mit 11 %.

Stadträumlich signifikant liegt der Ausfluss der Konstanzer Ach aus dem Großen Alpsee in der Mitte und in der Tallage zwischen den beiden Siedlungskörpern von Bühl. Beidseits der Konstanzer Ach liegen die historisch gewachsenen baulichen Strukturen des Kerns von Bühl. Auf der nordöstlichen Uferseite die Seestraße mit einem gewachsenen Gebäudebestand, auf der südwestlichen Seite, mit etwas mehr Abstand zur Konstanzer Ach, der Kirchhügel, mit der Kirche St. Stephan, der St. Anna-Kapelle und der 'Alten Schule'. Ortserweiterungen aus verschiedenen Jahrzehnten der zweiten Hälfte des 20. Jh entwickelten sich an den Rändern.

Am nördlichen Ortsrand ist gemäß FNP eine Siedlungserweiterung für Wohnnutzung in Vorbereitung (s. Abb. 34).

Zahlreiche Gebäude des Übernachtungsgewerbes sowie etliche Gebäude mit Ferienwohnungen und Ferienhäuser prägen das Gesicht von Bühl.

Die Bahnstrecke zwischen Immenstadt und Oberstaufen durchquert den Ortsteil Bühl in Nord-Süd-Richtung und erzeugt eine trennende Wirkung innerhalb des Ortsteils.



Abb. 31: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Abb. 32: Luftbildaufnahme von Bühl am Alpsee (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 33: Altersstruktur Bühl am Alpsee (Bayerisches Landesamt für Statistik)

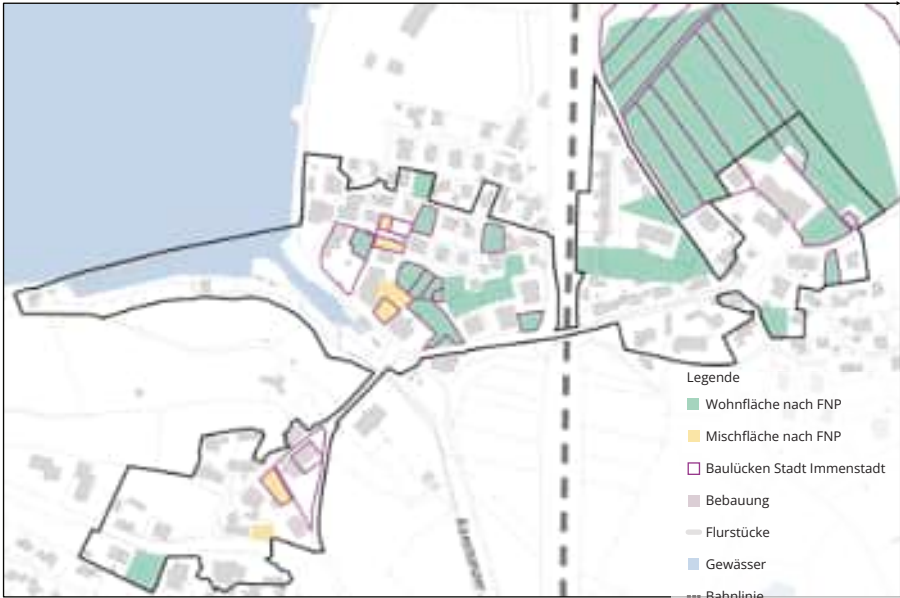


Abb. 34: Potentialflächen Bühl am Alpsee (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Akams

Der Ortsteil Akams liegt nördlich vom Hauptort Immenstadt und ist in ca. 9 Minuten mit dem Auto von Immenstadt über die Missener Straße zu erreichen. Akams verzeichnet 381 Einwohnerinnen und Einwohner, das Durchschnittsalter in Akams beträgt 43,9 Jahre. Damit ist Akams der zweitjüngste Ortsteil Immenstadts. Die beiden größten Altersgruppen bilden die 65- bis unter 75-jährigen (10,5 %) und die 75-jährigen und älter (9,7 %). Danach folgen die Altersgruppen der 30-35-jährigen (8,9 %) und der 55-65-jährigen (8,9 %).

Die städtebauliche Struktur ist geprägt von frei stehenden Einfamilienhäusern. In der Orstmitte, neben der Kirche St. Otmar, liegt ein großer Spielplatz.

Eine Siedlungserweiterung, südöstlich des Ortskerns, gemäß FNP für Wohnen, befindet sich derzeit in Umsetzung.

Im Ortsteil Akamas sind 6 Ferienwohnungen, 4 Bauernhöfe und ein Gasthof als Ferienunterkunft verzeichnet.



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



Abb. 36: Luftbildaufnahme von Akams (Eigene Aufnahme 2024)

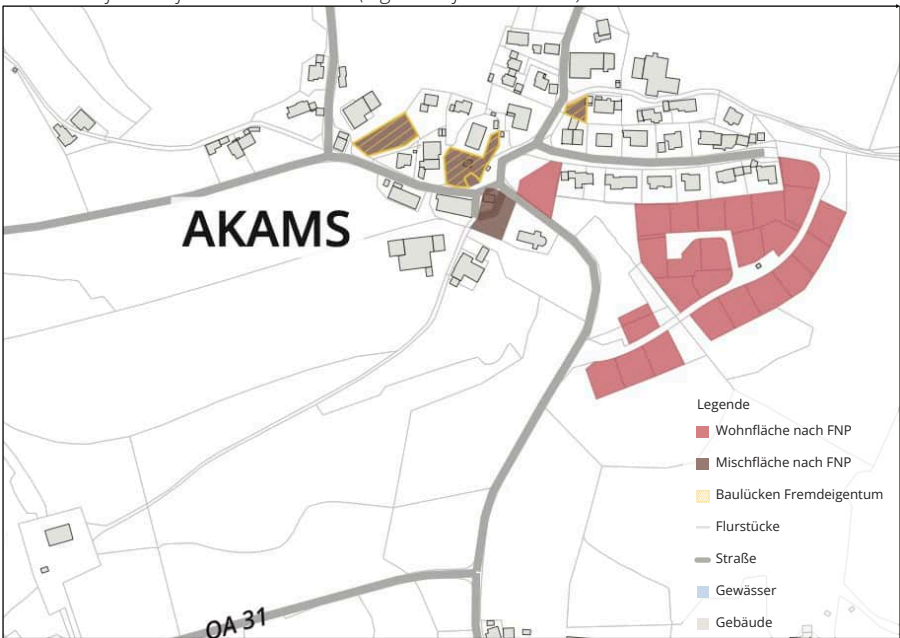


Abb. 38: Potentialflächen Akams (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

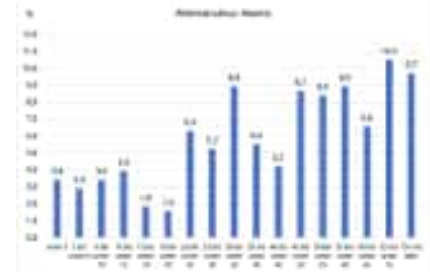


Abb. 37: Altersstruktur Akams (Bayerisches Landesamt für Statistik)

Eckarts

Der Ortsteil Eckarts liegt ca. 12 Auto-Minuten nördlich von der Kernstadt Immenstadt entfernt. Eckarts verzeichnet 606 Einwohnende; das Durchschnittsalter in Eckarts liegt bei 44,7 Jahren. Die mit Abstand größte Altersgruppe ist die der 55- bis unter 65-jährigen (13,4 %). Die kleinste Altersgruppe machen die 18-20-jährigen (1,7 %) aus.

Städtebaulich ist Eckarts geprägt von frei stehenden Einfamilienhäusern. Zentral im Ort gelegen fällt eine große unbebaute Grünfläche ins Auge. Gemäß FNP sind die innerörtlich gelegene Freifläche und eine Parzelle am westlichen Ortsrand als Flächenpotential für Wohnen ausgewiesen. (s. Abb. 42).

Am südwestlichen Ortsrand liegt die Kirche St. Peter und Paul, östlich angrenzend zur Kirche befindet sich die Heilpädagogische Tagesstätte der Lebenshilfe Sonthofen.

Für Touristen gibt es in Eckarts als Übernachtungsmöglichkeiten 6 Ferienwohnungen, einen Bauernhof, ein Privatzimmer und ein Hotel.



Abb. 39: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Abb. 40: Luftbildaufnahme von Eckarts (Eigene Aufnahme 2024)

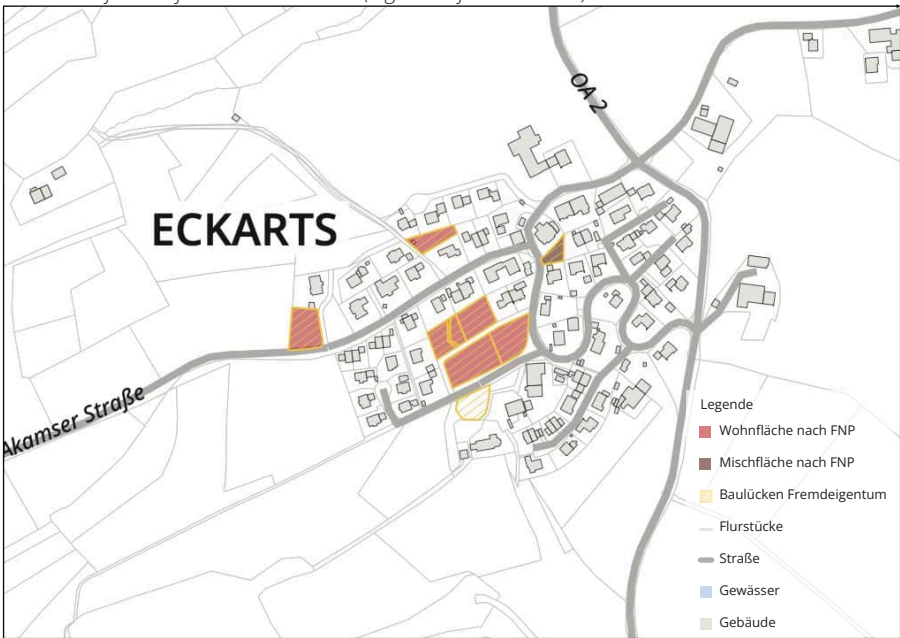


Abb. 42: Potentialflächen Eckarts (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Abb. 41: Altersstruktur Eckarts (Bayerisches Landesamt für Statistik)



Knotenried

Knotenried liegt nordwestlich, ca. 10 Auto-Minuten von der Kernstadt von Immenstadt entfernt. Der Ortsteil ist über die Missener Straße zu erreichen. Die städtebauliche Struktur ist von frei stehenden Einfamilienhäusern geprägt. In der Ortsmitte, etwas von der Haupteinfahrungsstrasse abgerückt, liegt die Kirche St. Oswald.

Am nordöstlichen Rand des Ortsteils liegt ein Spielplatz.

Nachverdichtungspotentiale für Mischnutzung gemäß FNP befinden sich am östlichen Ortsrand sowie auf einer Parzelle in der Ortsmitte (s. Abb.45).

Für Übernachtungsgäste gibt es drei Ferienwohnungen und ein Hotel in Knotenried.



Abb. 43: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Abb. 44: Luftbildaufnahme von Knotenried (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 45: Potentialflächen Knotenried (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

Diepolz

Der Ortsteil Diepolz liegt im Norden von Immenstadt, nördlich des großen Alpsees. Zur Kernstadt Immenstadt sind es über die Missener Straße ca.14 Auto-Minuten. Um Diepolz von der Kernstadt zu erreichen muss der Ortsteil Knotenried durchquert werden. Diepolz verzeichnet 359 Einwohnende. Der Altersdurchschnitt liegt bei 44,7 Jahren. Die größte Altersgruppen in Diepolz sind die 55- 60 Jährigen (12,3 %).

Die städtebauliche Struktur ist von frei stehenden Einfamilienhäusern, vorrangig entlang der Hauptstrasse, geprägt. In der Ortsmitte liegen das *Allgäuer Bergbauernmuseum eV*, die *Bergkäserei Diepolz* und das *Jugendtagungshaus Diepolz*. Hinter dem Freilichtmuseum liegt ein Spielplatz. Am nördlichen Ortsrand liegt die Kirche St. Blasius.

In Diepolz gibt es zwei Ferienwohnungen und einen Bauernhof für Übernachtungsgäste.

Eine Fläche mit Potential zur Nachverdichtung liegt zwischen der vorhandenen Ortsbebauung und der Kirche, gemäß FNP für Mischnutzung. Ebenso ist noch eine Parzelle am westlichen Ortsrand unbebaut, die gemäß FNP als Flächenpotential für Mischnutzung ausgewiesen ist (s. Abb. 49).



Abb. 46: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Abb. 47: Luftbildaufnahme von Diepolz (Eigene Aufnahme 2024)

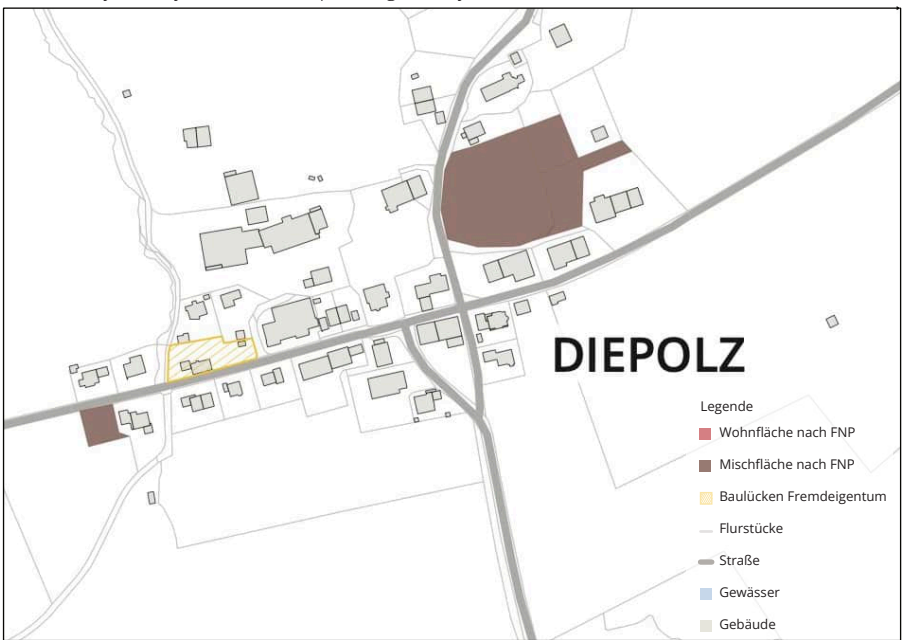


Abb. 49: Potentialflächen Diepolz (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)





**Rauhenzell**

Rauhenzell liegt auf gleicher Höhe wie die Kernstadt von Immenstadt, östlich der Iller, ca. 5 Auto-Minuten von der Kernstadt entfernt und ist über die Rettenberger Straße an Immenstadt angebunden. Rauhenzell verzeichnet 686 Einwohnende. Der Altersdurchschnitt liegt bei 42,9 Jahren und bildet damit den jüngsten Altersdurchschnitt der Ortsteile von Immenstadt. Die Altersgruppe der 65- bis 75-Jährigen bildet mit 11,8 % die größte Gruppe.

Die städtebauliche Struktur ist geprägt von frei stehenden Einfamilienhäusern. Rauhenzell ist von den kleinen Ortsteilen der Ortsteil mit der größten bebauten Fläche.

Der Flächennutzungsplan weist im Norden des Ortsteils eine große zusammenhängende Fläche als Flächenpotential für Wohnen aus und auf verschiedenen Einzelparzellen im Ortskern von Rauhenzell Flächenpotentiale für Wohnen und für gemischte Nutzung.

Im Süden des Ortsteils liegt das *Schloss Rauhenzell* sowie die Kirche *St. Otmar* und die Kapelle *Maria Eich*. Im Nordwesten, in der Nähe des Rauhenzeller Sees liegt ein Spielplatz. Insgesamt gibt es drei Ferienwohnungen in Rauhenzell.



Abb. 50: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Abb. 51: Luftbildaufnahme von Rauhenzell (Eigene Aufnahme 2024)

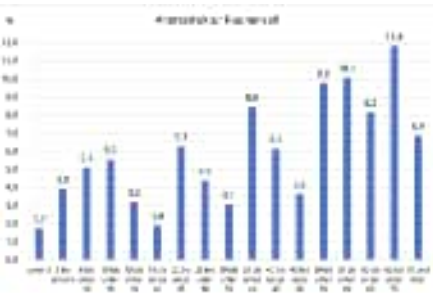


Abb. 52: Altersstruktur Rauhenzell (Bayerisches Landesamt für Statistik)

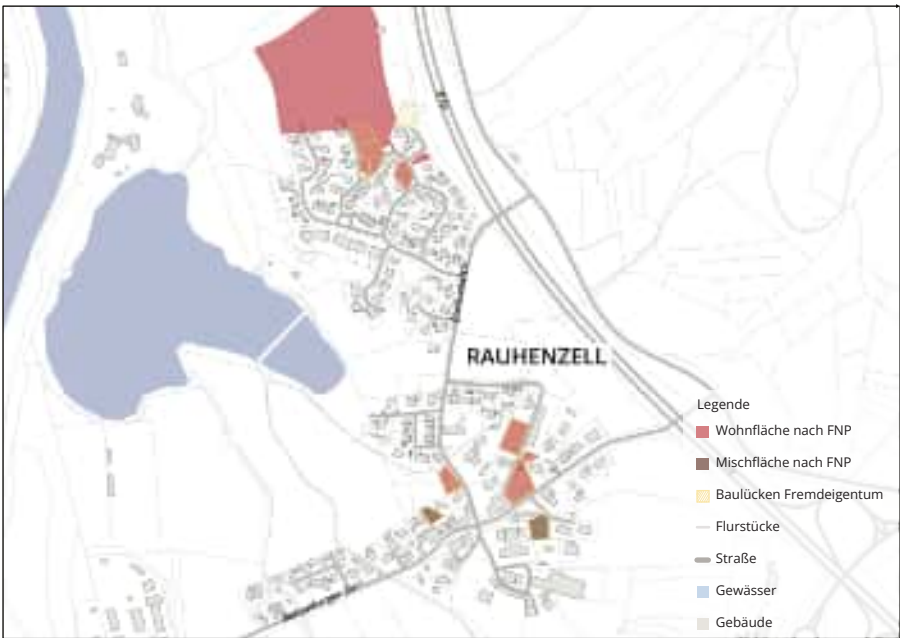


Abb. 53: Potentialflächen Rauhenzell (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

**Stein**

Der Ortsteil Stein liegt nördlich der Kernstadt von Immenstadt; der Ortsteil grenzt an die Kernstadt unmittelbar an. Mit dem Auto erreicht man Stein in ca. 7 Minuten von der Kernstadt aus. In Stein leben 2.415 Menschen; damit ist Stein nach Immenstadt der größte Ortsteil. Der Altersdurchschnitt in Stein liegt bei 44,5 Jahren. Die größte Altersgruppe bilden mit Abstand die 60- bis unter 65-Jährigen (13,7 %).

Städtebaulich prägend sind der kleine gewachsene Kern (Kirchbichl) sowie zahlreiche Areale mit frei stehenden Einfamilienhäusern. Es bestehen gem FNP sowohl für Wohnen wie für Mischnutzung Nachverdichtungspotentiale dezentral verteilt auf unbebauten Parzellen entlang der bereits erschlossenen und bebauten Straßenverläufe (s. Abb. 57).

In Stein gibt es zwei Kindergärten, eine Grundschule, einen Sportplatz (Fußball, Basketball) und drei Spielplätze. Und es gibt die Kirche St. Mauritius.

Das Angebot an Ferienunterkünften ist in Stein groß: es gibt 11 Ferienwohnungen, 3 Bauernhöfe, ein Privatzimmer, ein Hotel und einen Gasthof.



Abb. 54: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Abb. 55: Luftbildaufnahme von Stein (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 56: Altersstruktur Stein (Bayerisches Landesamt für Statistik)

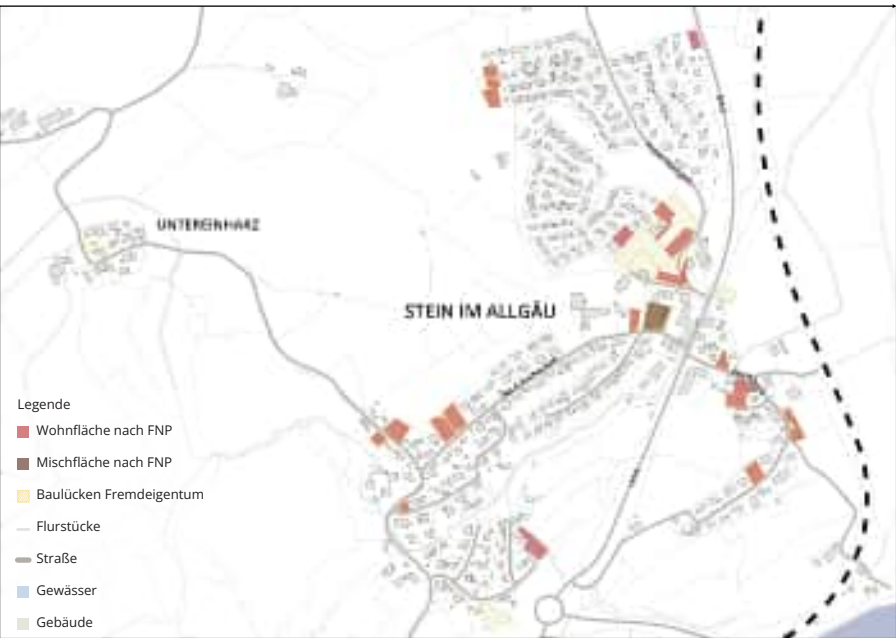


Abb. 57: Potentialflächen Stein (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Bräunlings

Bräunlings liegt nördlich der Kernstadt Immenstadt zwischen den Ortsteilen Seifen und Stein. Der Ortsteil liegt ca. 9 Auto-Minuten von der Kernstadt entfernt und ist über die B308 an Immenstadt angebunden.

Die städtebauliche Struktur ist geprägt von frei stehenden Einfamilienhäusern.

Der Flächennutzungsplan weist im Norden des Ortsteils fünf große Flächen als Flächenpotential für Wohnen aus. Im Süden und Osten des Ortsteil gibt es weitere ausgewiesene Flächenpotentiale für Wohnen. Im südwesten sind weitere Flächen für gemischte Nutzung ausgewiesen.

Für Übernachtungsgäste gibt es vier Ferienunterkünfte in Bräunlings.



Abb. 58: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Abb. 59: Luftbildaufnahme von Bräunlings (Google Earth 2024)



Abb. 60: Potentialflächen Bräunlings (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

Seifen

Der Ortsteil Seifen liegt nördlich der Kernstadt Immenstadt, ca. 10 Auto-Minuten entfernt.

Seifen ist ein sehr kleiner Ortsteil, städtebaulich prägend allerdings ist die große gewerbliche Fläche des Bosch-Werks (26 ha), welche südlich der kleinteiligen Bebauung des Ortsteil angrenzt. Gemäß FNP bestehen für Mischnutzung Nachverdichtungspotentiale, verteilt auf unbebauten Parzellen an den Randgebieten des Ortsteils.

Westlich der Bundesstraße wird das Gewerbegebiet erweitert, Gewerbegebiet Seifen-West II. Die Vergabe von Bauplätzen für den ersten Bauabschnitt startet in naher Zukunft.

Im Bosch-Werk sind 4.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, die den Arbeitsplatz größtenteils individuell ansteuern. Es gibt eine Buslinie, die Seifen ansteuert. Der Ortsteil liegt direkt neben der Bahnstrecke Immenstadt-Kempten, es gibt in Seifen aber keine Bahn-Station.



Abb. 61: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Abb. 62: Luftbildaufnahme von Seifen (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 63: Luftbildaufnahme von Seifen (Eigene Aufnahme)

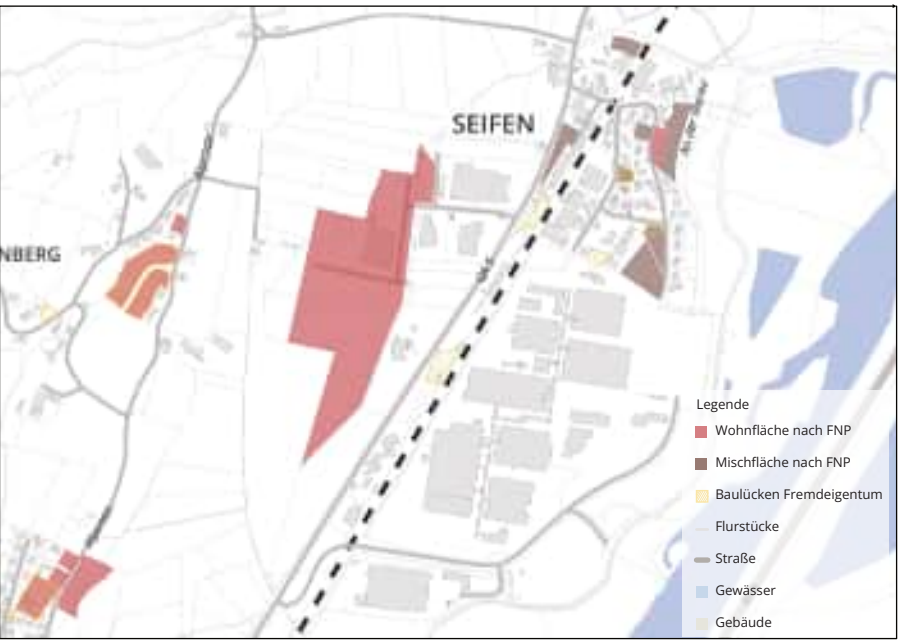


Abb. 64: Potentialflächen Seifen (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Stadtbildprägende Gebäude & Denkmalschutz

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 Denkmalensemble gewidmet und unterliegt besonderen Schutzbedingungen.

In der Abbildung 65 sind die Gebäude eingetragen, die in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege gelistet sind.

Immenstadt verfügt über die formal 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 (Stadt Immenstadt)
  - Stadtbilstörende Gebäude
  - Stadtbildprägende Gebäude
  - Denkmalensemble (BayernAtlas)
  - Bodendenkmal (BayernAtlas)
  - Flurstücke
  - Gewässer
  - Bahnlinie

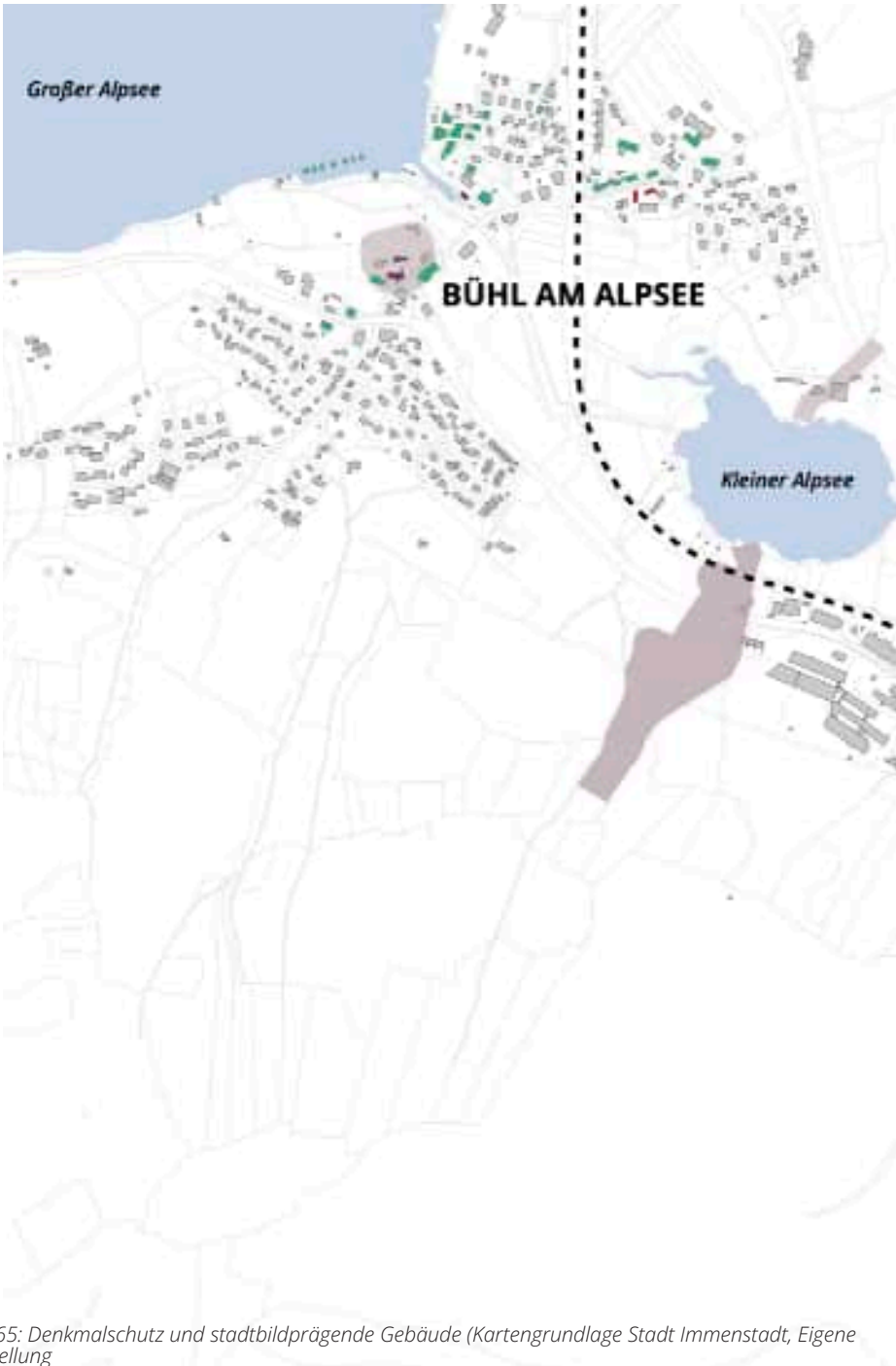
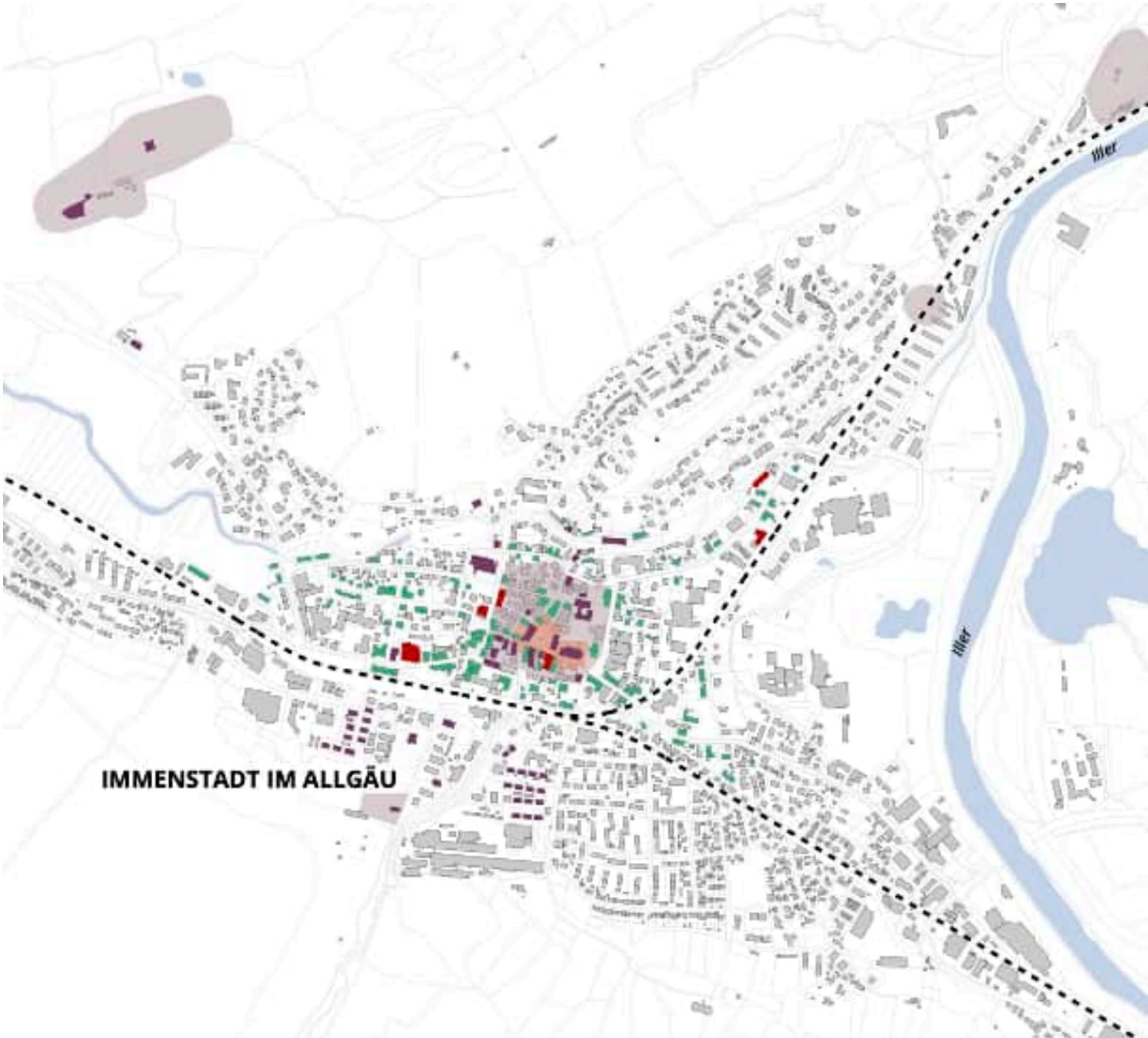


Abb. 65: Denkmalschutz und stadtbildprägende Gebäude (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

FAZIT

Der Erhalt der denkmalgeschützten Einzelgebäude, der stadtbildprägenden Gebäude und des gewachsenen Stadtbilds ist für die zukünftige Entwicklung von Immenstadt als identitätsstiftender Faktor von zentraler Bedeutung.





### 3.3 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 zehn Jahren ein positives Wachstum von 13.858 EW auf 14.512 EW verzeichnet werden.

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

Das Durchschnittsalter ist in den beiden letzten Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen. 2021-2022 gab es einen kleinen Rückgang, von 46 auf 45,9 Jahre, die Prognose zeigt jedoch auf, dass das Durchschnittsalter in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird, von 45,9 (2022) auf prognostizierte 47,2 im Jahr 2039.

Damit verzeichnet Immenstadt einen höheren Altersdurchschnitt als der Bundesdurchschnitt (44,69 Jahre) und einen deutlichen höheren als der des Freistaat Bayerns mit 44 Jahren.

Der Stadtteil Bühl am Alpsee hat mit dem Durchschnittsalter von 46,8 Jahren den höchsten Altersdurchschnitt von Immenstadt, gefolgt von Immenstadt Kernstadt mit 45,8 Jahren. Der Stadtteil Rauhenzell verzeichnet mit dem Altersdurchschnitt von 42,9 Jahren die jüngste Altersquote, Akams folgt mit einem Altersdurchschnitt von 43,9 Jahren.

Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene machen in Immenstadt den kleinsten Bevölkerungsanteil aus. Die kleinste Gruppe bilden die 18- bis 20-jährigen in der gesamten Bevölkerung. Der bundesweite Trend des demografischen Wandels ist auch in Immenstadt deutlich zu beobachten. Die 75-jährigen oder Älteren bilden mit 12,6 % den größten

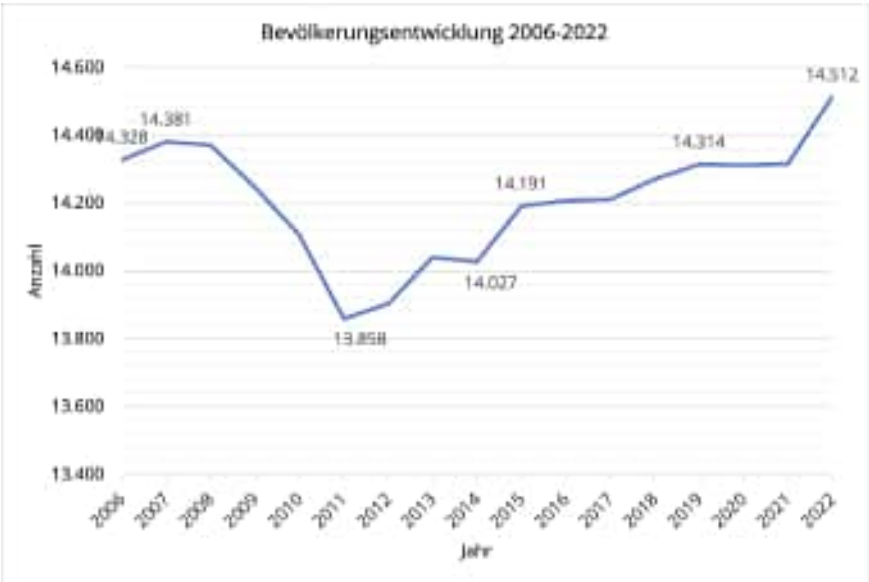


Abb. 66: Bevölkerungsentwicklung (Bayerisches Landesamt für Statistik)

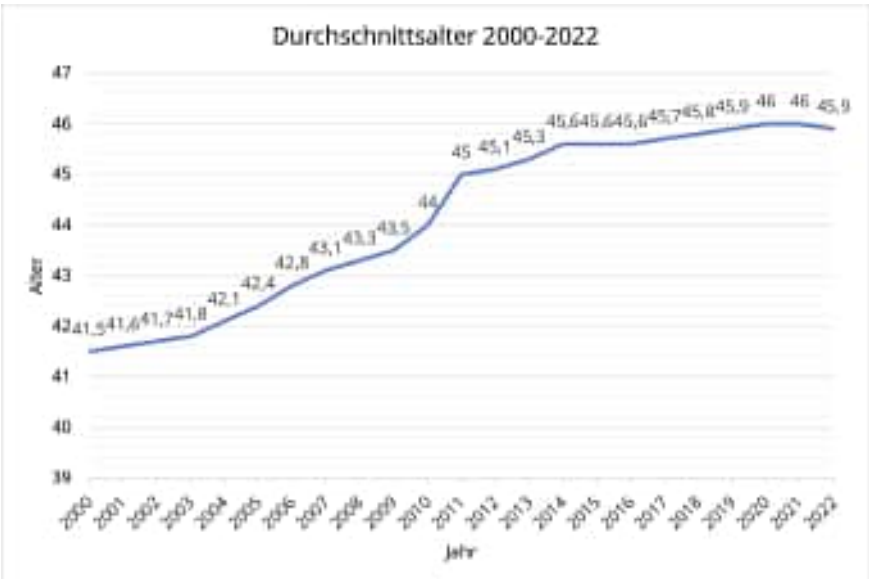


Abb. 67: Durchschnittsalter (Bayerisches Landesamt für Statistik)

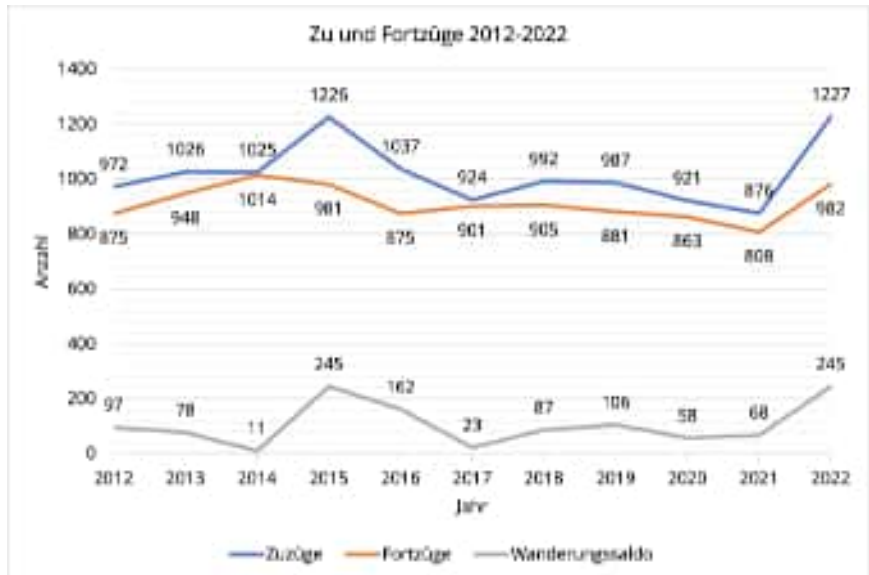


Abb. 68: Zu- und Fortzüge (Bayerisches Landesamt für Statistik)

Anteil. Das Bild der Altersstruktur ist mit Städten ähnlicher Größe auf dem Land vergleichbar.

2022 lag der Anteil der 65-jährigen bis unter 75-jährigen bei 11,4 %. Der Anteil der 75-jährigen und älter bei 12,6 %. Die Prognosen zeigen, dass bis 2039 der Anteil der 65-jährigen und älter gegenüber 2019 um 27,7 % steigen wird.

Die Altersarmut liegt in Immenstadt bei 2,9 %, im Landkreisdurchschnitt bei 1,7 % und in Bayern bei 2,7 %. Es wird deutlich, dass Immenstadt relativ stark von Altersarmut betroffen ist.

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

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 Anteil an ausländischen Mitbürgern bei 21,8 %, die Kernstadt verzeichnet damit mit Abstand den höchsten Anteil an ausländischen Mitbürgern, Bühl am Alpsee folgt mit einer Quote von 9,6 %, in Akams liegt diese Quote mit 2,6 % am niedrigsten.

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.



Abb. 69: Ausländeranteil (Bayerisches Landesamt für Statistik)



Abb. 70: Ausländeranteil (Bayerisches Landesamt für Statistik)

#### FAZIT

Immenstadt zeigt ein sehr dynamisches Entwicklungsbild und gewinnt als Wohnstandort weiter an Attraktivität. Die Anzahl der Zuzüge sind deutlich höher als die der Fortzüge. Immenstadt muss sich mit dem demografischen Wandel auseinandersetzen, der die Zukunftsaufgaben bestimmt. Dem steigenden Anteil an älteren Bürgerinnen und Bürgern muss mit einem angemessenen Wohnangebot, mit ausreichend Pflege-Infrastruktur und möglichst weitreichender Barrierefreiheit begegnet werden. Der hohe Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund macht umfangreiche Integrationsleistungen erforderlich.

3.4 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.

Haushaltsgrößen (Räume):  
In Immenstadt gibt es viele 1-2 Personenhaushalte. Bei Betrachtung der Haushaltsgrößen (nach Räumen) fällt jedoch auf, dass für die genannten Personenhaushalte nur wenig Wohnraum in passender Größe zur Verfügung stehen. Der Anteil der Wohnungen mit 1 Zimmer liegt bei 4,3 %, mit 2 Räumen bei 11 % und mit 3 Räumen bei 25,4 %. Sie ergeben zusammen weniger als die Hälfte der Wohnungsarten. Die Haushaltsgröße mit 4 Zimmern folgt mit 26,8 % und die Wohnungen mit 5 Zimmern mit 16 %.

FAZIT

Als beliebter Wohnstandort benötigt Immenstadt in den kommenden Jahren mehr Wohnraum. Immenstadt benötigt eine Anpassung des vorhandenen Wohnungs-Mix (kleine, mittlere und große Wohnungen) an den nachgefragten Wohnungs-Mix. Vornehmlich nachgefragt ist Wohnraum für 1-2 Personen-Haushalte, sowie barrierefrei zugänglicher Wohnraum.

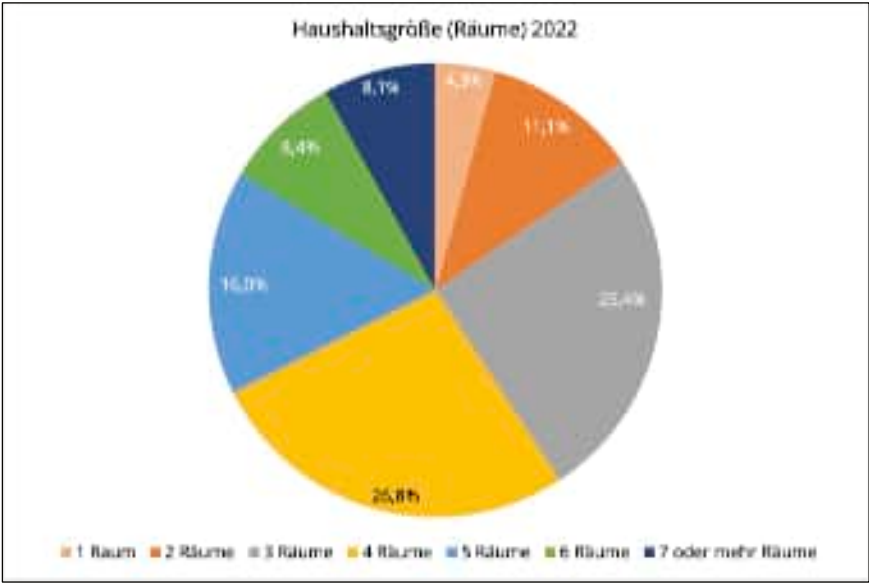


Abb. 71: Haushaltsgröße nach Räumen (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

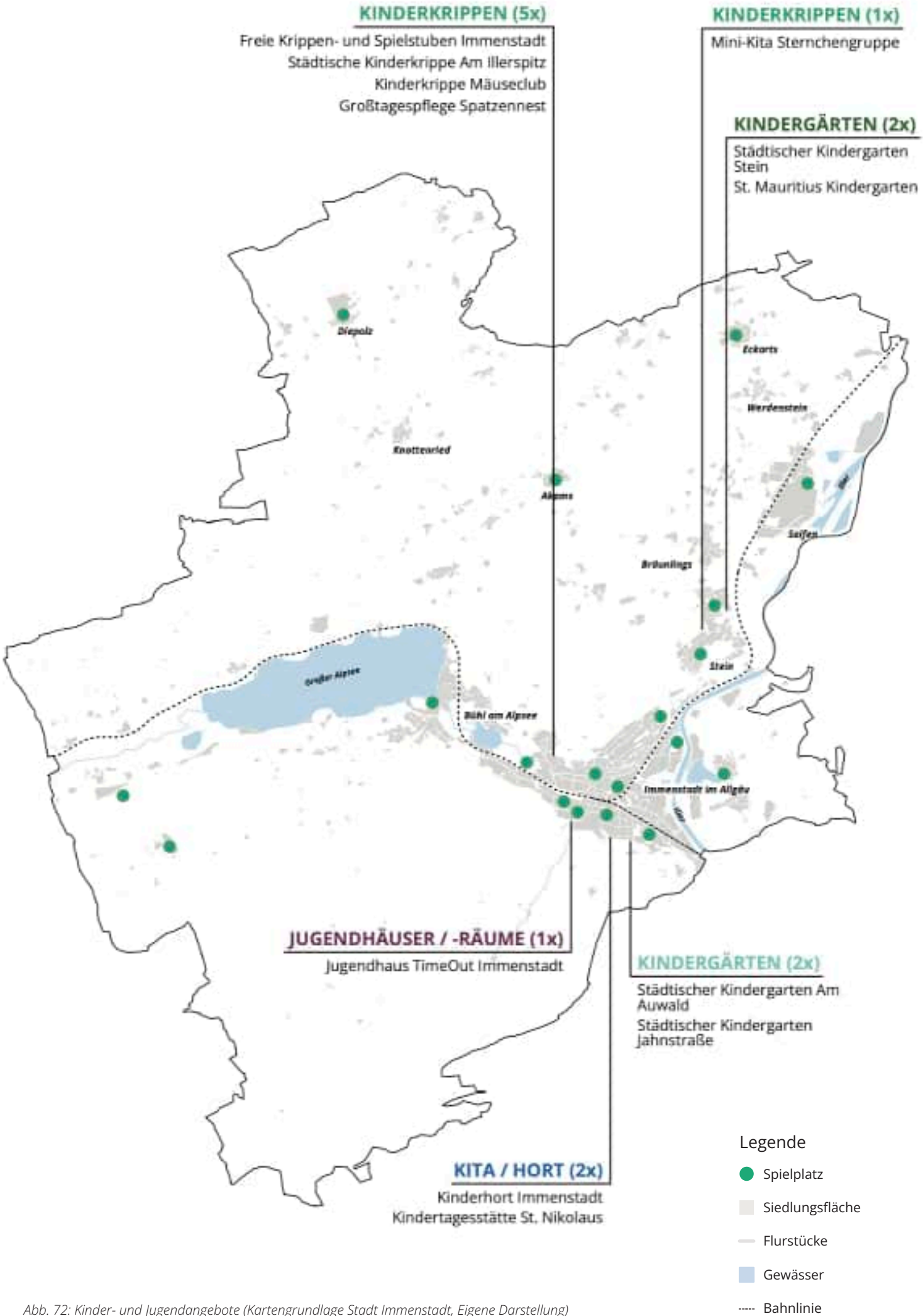


Abb. 72: Kinder- und Jugendangebote (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



3.5 Bildung und Soziales

Im Stadtgebiet Immenstadts gibt es zwei Grundschulen, eine Mittelschule, zwei Realschulen (eine Mädchenrealschule, eine Knabenrealschule) und ein Gymnasium. Außerdem gibt es die Private Wirtschaftsschule Merkur und die bfz - Fach- und Berufsschule.

Die Gebäude des Gymnasiums und der Realschule wurden in den Besitz des Landkreises übertragen. Die Mittelschule wird saniert.

Ein nicht ausreichendes Angebot ist im Bereich Kinderbetreuung insbesondere Ganztagsbetreuung festzustellen. Um diesem Mangel entgegenzuwirken, ist ein neuer Hort derzeit in Planung. Im Ortsteil Stein wurde in 2022 die Kindertagesstätte in einem durchrenovierten Altbau eingerichtet, drei neue Gruppen haben geöffnet. Die Kindertagesstättenbedarfsplanung wird kontinuierlich fortgeschrieben.

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.

Ein sozialer Begegnungsraum für alle Altersgruppen ist der Raum 21, in der Mittagstraße 21. Es ist eine geförderte Einrichtung und steht Bewohnerinnen und Bewohnern als Treffpunkt beispielsweise für Spielenachmittage, Flohmärkte, Koch- und Backkurse zur Verfügung. Außerdem kann der Raum für private Treffen und Veranstaltungen gemietet werden.

Seniorinnen und Senioren

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.

Es gibt eine gute medizinische Versorgung. Der Versorgungsgrad (s. Seniorenpolitisches Gesamtkonzept) liegt bei 115,7 %. Dieser Wert stellt aktuell eine Überversorgung dar. Die noch offene Nachfolgereglung für 17 (von 52) niedergelassenen Ärzten, die bereits 60 Jahre und älter sind, ist eine noch ungelöste Herausforderung.

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.

FAZIT

Die Jugendlichen wünschen sich mehr Treffpunkte im öffentlichen Raum, ein verbessertes und sicheres Radwegenetz und einen Attraktiven und sauberen Bahnhof. Für die Seniorinnen und Senioren stellt mittel- bis langfristig vorrangig die Vorhaltung von ausreichend barrierefrei zugänglichem Wohnraum in angemessener Wohnungsgröße eine Herausforderung dar.

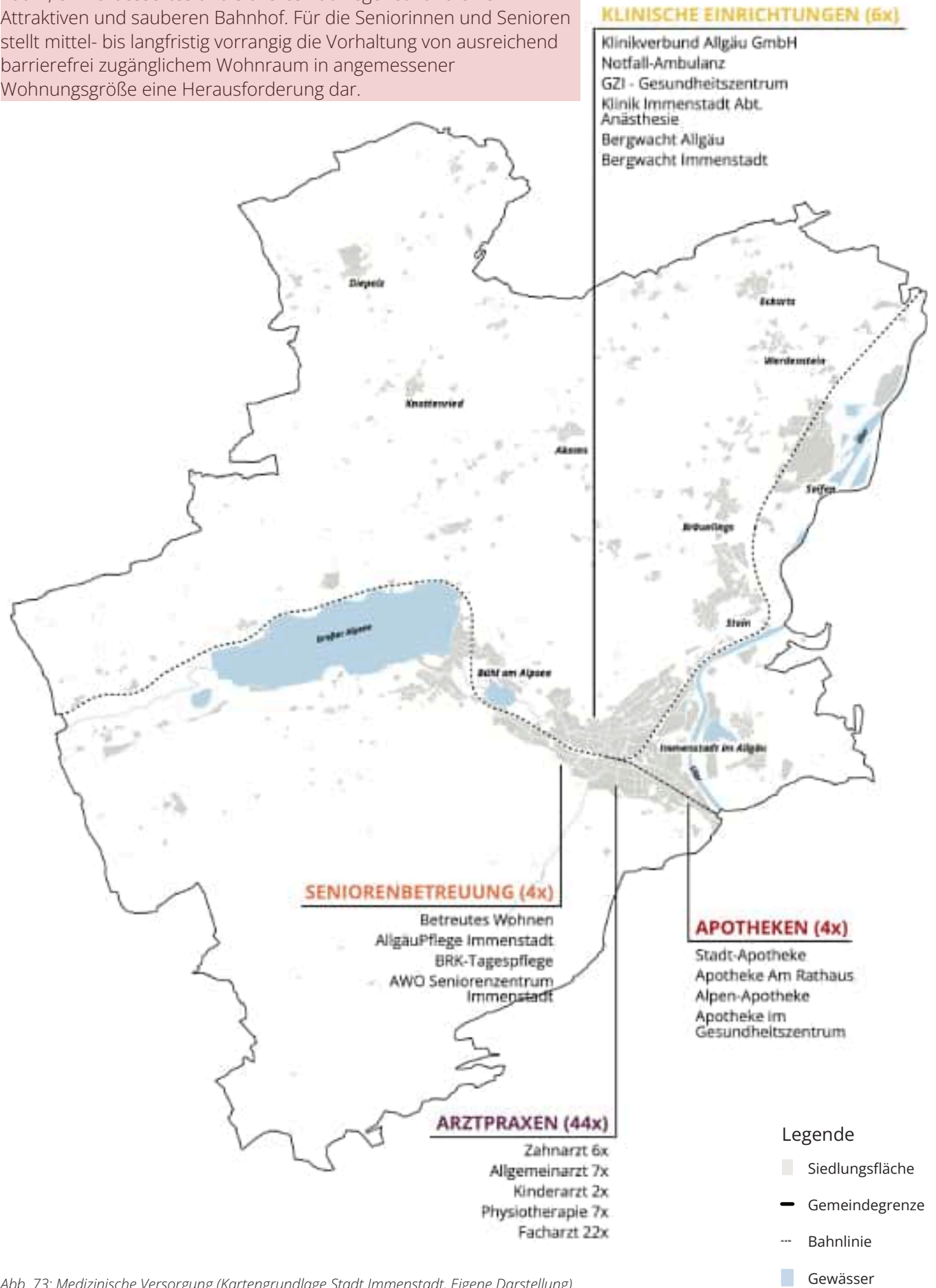


Abb. 73: Medizinische Versorgung (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



### 3.6 Einzelhandel, Gewerbe, Arbeitsmarkt

#### Nahversorgung

Mit Blick auf die Einzelhandelsstruktur in Immenstadt kommt der wohnortnahen, v.a. auch fußläufigen Versorgung der Wohnbevölkerung eine wesentliche Bedeutung zu. Wesentliche Prämisse sollte sein, dass sich alle Bewohnerinnen und Bewohner möglichst in geringer Entfernung bzw. mit geringem Zeitaufwand mit den Waren des täglichen Bedarfs versorgen können.

Im Bereich der Nahversorgung kommt es nicht allein auf ein quantitativ umfangreiches Angebot, also auf die Menge der vorhandenen Einzelhandelsangebote, an. Wesentlich ist die Qualität der Betriebe sowie ein möglichst umfangreicher Mix unterschiedlicher Angebotsformate aus dem Nahversorgungsbereich (z.B. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Spezialhandel, Lebensmittelhandwerk, Drogerien), um den verschiedenen Kundengruppen zu begegnen. In Bezug auf eine wohnortnahe Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs ist zudem die räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte von erheblicher Bedeutung.

Das Angebot der Nahversorgung bietet in Immenstadt ein breites Angebot unterschiedlicher Betreibertypen: spezialisierte Anbieter (Feinkost, Reformwaren) aber auch großflächige Anbieter (Supermärkte). Aus quantitativer Sicht gibt es in der Stadt Immenstadt eine Verkaufsfläche von 8.450m<sup>2</sup>, was ca. 0,6 m<sup>2</sup> je Einwohnerin/Einwohner entspricht, was wiederum im regionalen Vergleich als gut zu bewerten ist.

Die Lebensmittelmärkte verteilen sich relativ gleichmäßig über das Kernstadtgebiet von Immenstadt. Die Nahversorgungssituation für Bewohnerinnen und Bewohner der Kernstadt ist als gut zu bewerten. Die fußläufige Erreichbarkeit in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt ist dagegen nicht gegeben, mit Ausnahme der Bergkäserei in Diepolz. Die Bewohnerinnen und Bewohner außerhalb des Kernstadtgebiets sind stark mobilitätsabhängig.

#### FAZIT

Die Nahversorgung ist in der Kernstadt von Immenstadt als sehr gut zu bewerten. Eine fußläufig erreichbare Nahversorgung ist in den außerhalb liegenden Ortsteilen Immenstadts jedoch nicht gegeben. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind dort stark mobilitätsabhängig. Mit Blick auf den demografischen Wandel, sollte die fußläufige Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs sicher gestellt werden. Bestell- und Bring-Services, in Kooperation mit den großen Märkten, können die dezentrale Versorgung in den Ortsteilen unterstützen/sicherstellen.

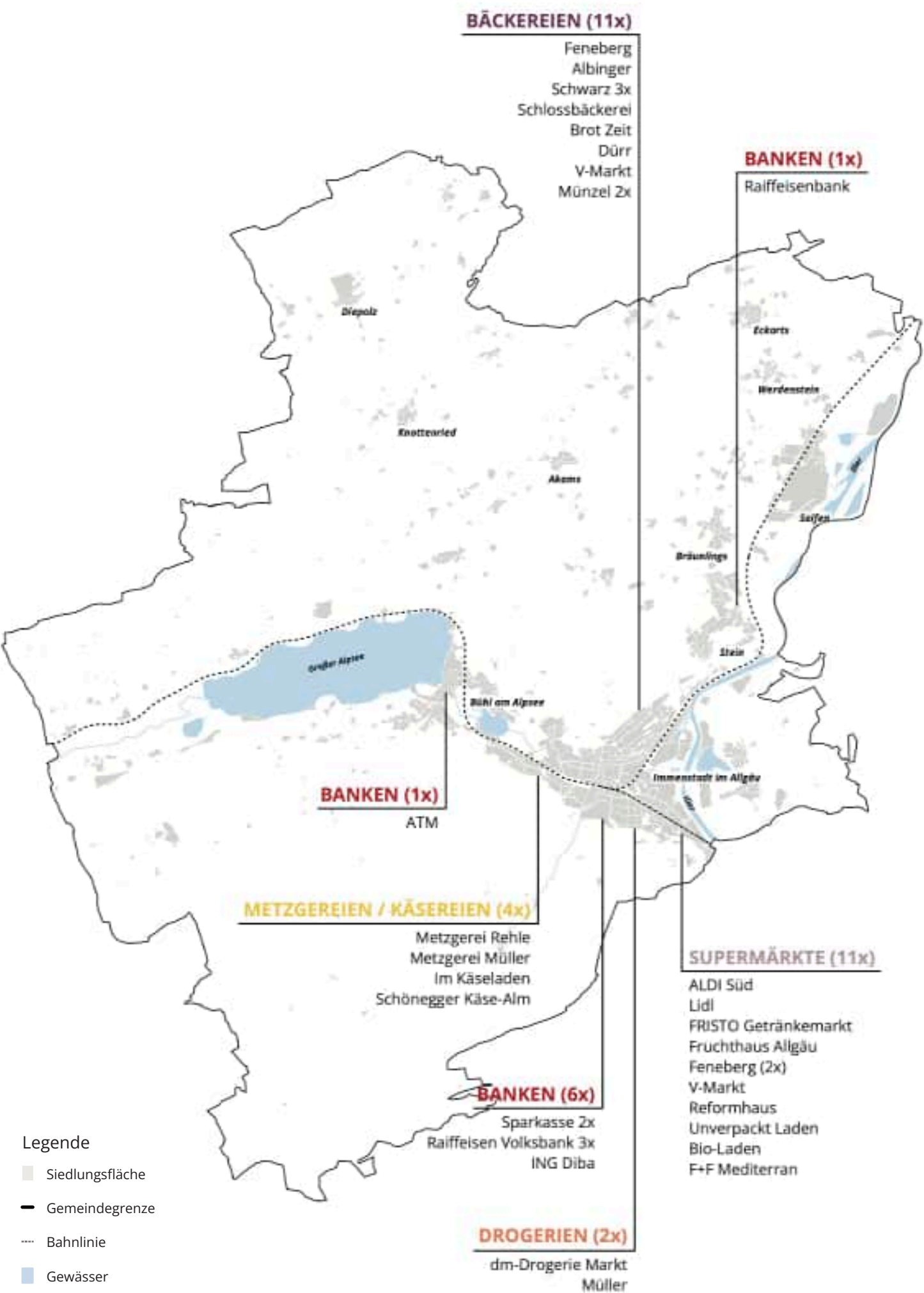


Abb. 74: Nahversorgung (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

Gewerbegebiete

Die vorrangig gewerblich genutzten Gebiete Immenstadts sind vor allem südlich, südöstlich und westlich der Kernstadt sowie im Ortsteil Seifen gelegen. Im Ortsteil Seifen liegt das Werk der Robert-Bosch GmbH, das mit rund 4.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf einem Werksgelände von 26 ha Größe ein bedeutender Produktionsstandort ist. Als weitere große Gewerbefläche ist im Süden der Kernstadt zu nennen das dort ansässige Monta-Klebebandwerk; der produzierende Industrie-/Gewerbestandort sticht im Stadtbild hervor. Das im Westen von Immenstadt liegende Gewerbegebiet umfasst auf einer kleineren Fläche Angebote des Fahrzeug- und Fahrradhandels sowie der Elektrotechnik. Das Gewerbegebiet südöstlich der Kernstadt umfasst Angebote der Nahversorgung, inklusive Baumarkt, sowie kleineren und mittleren Gewerbeeinrichtungen.

Die Gewerbeflächenentwicklung stagniert im Moment; in jüngster Vergangenheit wurden ca. 10 ha entwickelt, welche gänzlich vermarktet sind.

- Legende
- Mischnutzung
  - Gewerbe/Industrie
  - Bebauung
  - Flurstücke
  - Gewässer
  - Bahnlinie
  - Untersuchungsraum

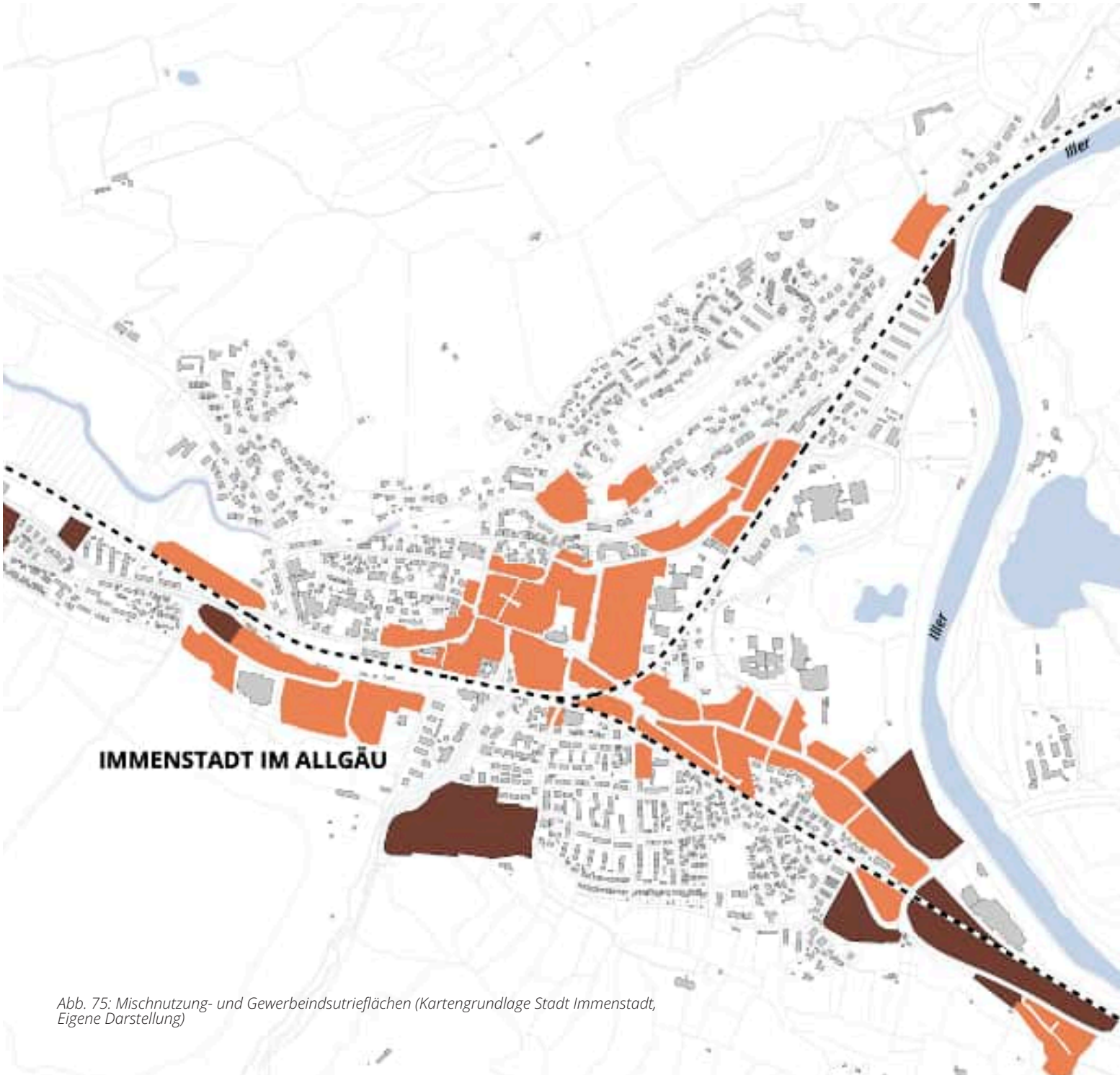
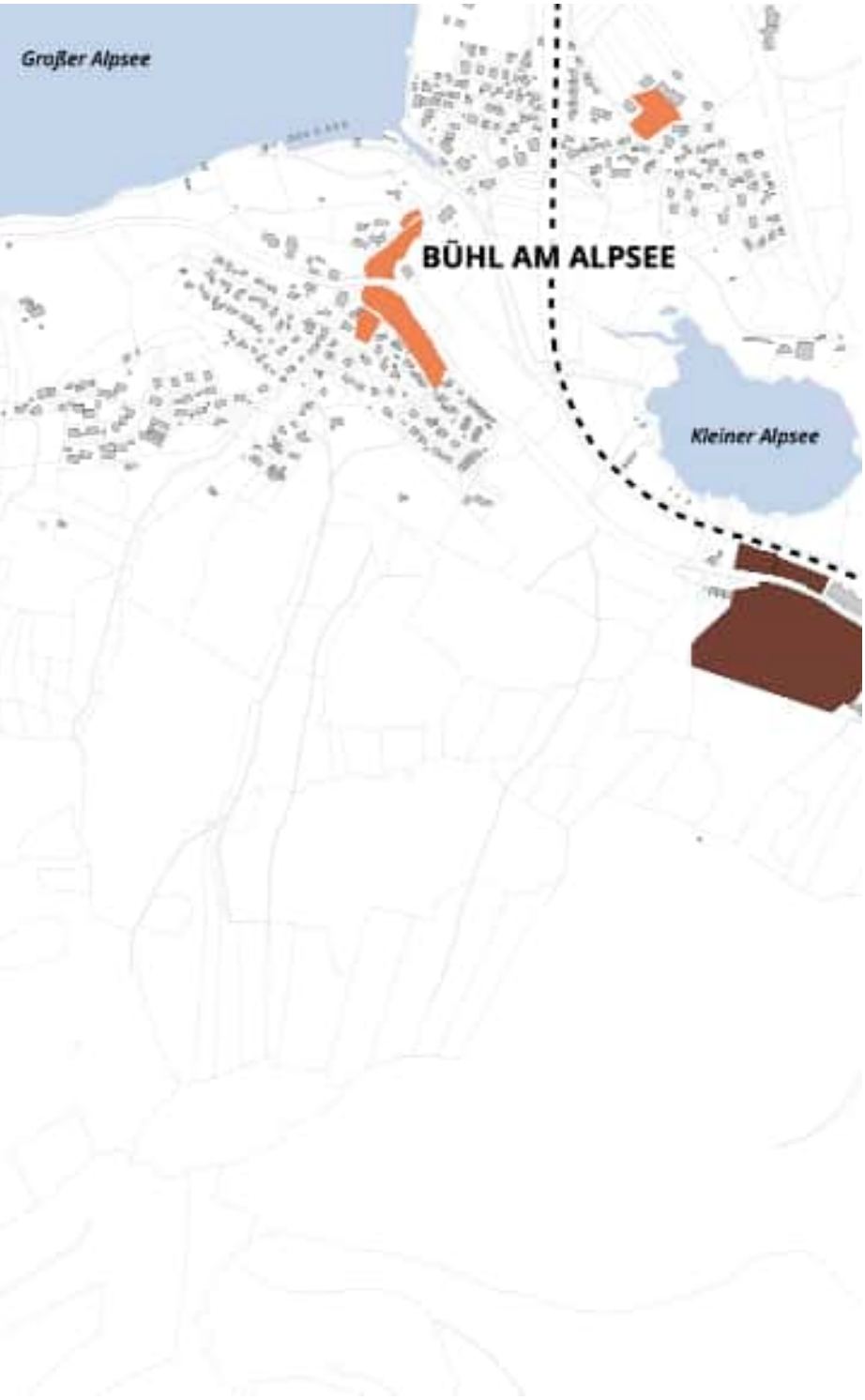


Abb. 75: Mischnutzungs- und Gewerbeinstandsutrieflächen (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Arbeitsmarkt:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort:

Die Beschäftigungszahlen am Arbeits- sowie am Wohnort sind zwischen 2008 und 2022 gewachsen. Dabei liegt die Beschäftigungszahl am Arbeitsort 2022 mit knapp 11.100 deutlich höher als die am Wohnort (5.943). Darüber hinaus verzeichnet die Beschäftigung am Arbeitsort einen deutlich stärkeren Zuwachs, als die am Wohnort.

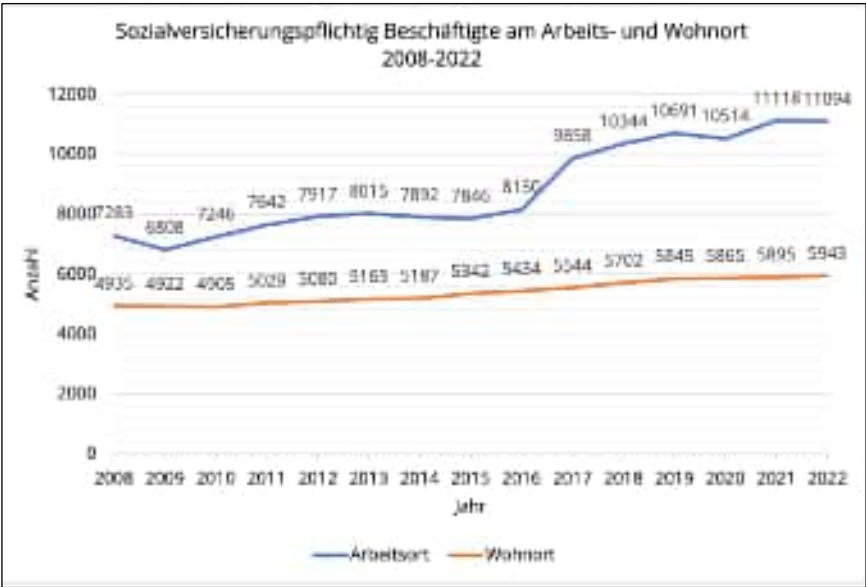


Abb. 76: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort (Bayerisches Landesamt für Statistik)

Arbeitslose:

Aus der Entwicklung der Arbeitslosenquote geht ein positiver Trend hervor. 2008 lag die Arbeitslosenquote bei knapp 2,6 %. Im darauffolgenden Jahr stieg sie auf 3,33 % deutlich an. Bis 2012 sank die Arbeitslosenquote wieder auf 2,55 %. Im Jahr 2019 lag die Quote mit 2,10 % noch niedriger.

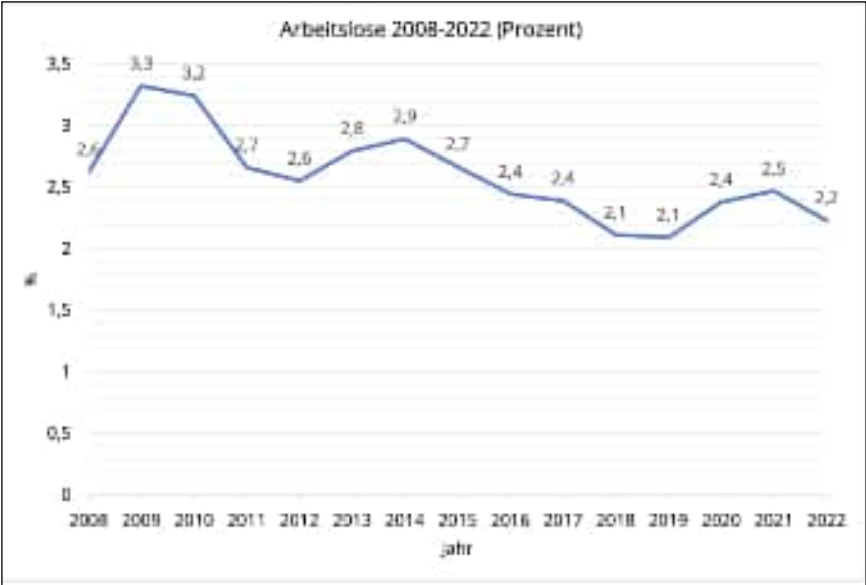


Abb. 77: Arbeitslose (Bayerisches Landesamt für Statistik)

Wirtschaft:

Wirtschaftlich spielt Immenstadt in der Region eine übergeordnete Rolle. Mit dem Werk der Robert-Bosch GmbH in Seifen, diversen öffentlichen Einrichtungen (z.B. Klinikum) sowie 6 (Haupt-) Gewerbegebieten im Stadtgebiet stellt die Stadt überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze zur Verfügung und zieht Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in die Stadt. Es pendeln täglich 9.738 Personen nach Immenstadt ein und 4.243 Personen aus Immenstadt heraus (2022). Damit verzeichnet die Stadt ein positives Pendlersaldo von knapp 5.500 Personen. Die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt, drückt sich in der hohen Beschäftigungsdichte aus; die Beschäftigtenzahl stieg in den letzten 10 Jahren um 38 % an.

In Immenstadt sind drei prägnante Wirtschaftsbereiche aktiv: 47 % der Beschäftigten sind im Dienstleistungssektor tätig, 40 % im produzierenden Gewerbe und 13 % im Handel, dem Gastgewerbe oder dem Verkehr. Der Bereich der Land- und Forstwirtschaft/Fischerei spielt heute keine nennenswerte Bedeutung mehr in der Wirtschaftsbilanz von Immenstadt.

Die wirtschaftliche Lage des Einzelhandels, so die Ausführungen des CIMA-Einzelhandelskonzeptes, findet sich in einer stabilen Situation. Die Kernstadt Immenstadts zeichnet sich durch viele inhabergeführte Geschäfte aus. Zahlreiche Warengruppen haben eine hohe, teilweise sogar sehr hohe Zentralität erreicht; es können nur bedingt offensichtliche Defizite im Einzelhandelsangebot (z.B. Elektrowaren) aufgedeckt oder potentielle Ansiedlungspotentiale abgeleitet werden. Der Verkaufsflächenanteil hat sich seit 2012 um 15 % erhöht, die Anzahl der Betriebe ist dabei gleich geblieben. In Summe fließt deutlich mehr Kaufkraft nach Immenstadt, als Kaufkraft der Immenstädter Bevölkerung nach außen fließt. Dies verdeutlicht die regionale und klar über das Stadtgebiet hinausgehende Versorgungsfunktion Immenstadts, was dem Versorgungsauftrag als Oberzentrum entspricht.

FAZIT

Immenstadt gilt nicht nur als Tourismus-Standort, sondern auch als Standort für produzierendes Gewerbe und Industrie. Aus dieser Wertschöpfung und Standortqualität erwachsen auch Pflichten, wie z.B. die Bereitstellung von Wohnraum und die Sicherstellung von notwendigen Mobilitätsangeboten für die Arbeitspendler. Falls ein weiteres Wachstum der Stadt oder der Beschäftigtenzahlen angestrebt werden sollte, müssten nicht nur weitere geeignete Gewerbeflächen gefunden und ausgewiesen sondern auch die Wohnraumversorgung, das Mobilitätsangebot und die gesamte Daseinsvorsorge (von der Kinderbetreuung an) entsprechend angepasst und mit entwickelt werden. Im Sinne der klimaangepassten Stadtentwicklung erscheinen mit Blick auf den bereits vorhandenen Bestand an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zunächst die notwendige Anpassung einer ausreichenden Wohnraumversorgung sowie die angemessene Mobilitäts-Anbindung der Arbeitspendler an den Arbeitsort (vorrangig das Bosch-Werk in Seifen) als die beiden zu bewältigenden herausragenden Herausforderungen für die kommenden Jahre.



### 3.7 Verkehr und Mobilität

Parallel zur Erstellung des ISEK wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet in enger Abstimmung zwischen Stadt Immenstadt, PGT Umwelt und Verkehr GmbH und UmbauStadt PartGmbH.

Immenstadt ist mit den Bundesstraßen B308 und B19 überörtlich gut angebunden. Von Westen nach Osten führt die Bundesstraße 308 durch Immenstadt hindurch; sie führt von Lindau über Oberstaufen weiter nach Sonthofen an die deutsch-österreichische Grenze und ist der westliche Teil der deutschen Alpenstraße. Am östlichen Rand des Stadtgebiets verläuft die B19, die in Eisennach startet und über Baden-Württemberg und das bayerische Oberschwaben bis in die Allgäuer Alpen an die österreichische Grenze führt.

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. Aufgrund der Topographie, der verteilten Lage der Ortsteile, den naturräumlichen Gegebenheiten sowie dem ausbaufähig vorhandenen ÖPNV-Angebot sind viele Bürgerinnen und Bürger auf den PKW angewiesen. Die Zentralität Immenstadts als Nahversorgungsziel für die umliegenden Ortsteile erhöht noch das Verkehrsaufkommen in der Kernstadt von Immenstadt. 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.

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 (Nebelhornl): Oberstdorf – Hannover
- IC 2012 (Nebenhornl): 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 (am Wochenende 7:00 Uhr) und 00:00 Uhr. Folgende Regionalzug-Verbindungen halten in Immenstadt:

- RE 7: Nürnberg – Lindau Reutin
- RE 17: Augsburg – Oberstdorf
- RE 32 (Allgäu): Ulm – Oberstdorf
- RE 70: München – Lindau Reutin
- RE 75: München – Obersdorf
- RE 75: Ulm - Oberstdorf
- RE 76: München Flughafen – Obersdorf
- RE 79: Augsburg – Obersdorf
- RB 94: Kempten – Hergatz
- RB 94: Kempten – Oberstaufen

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.

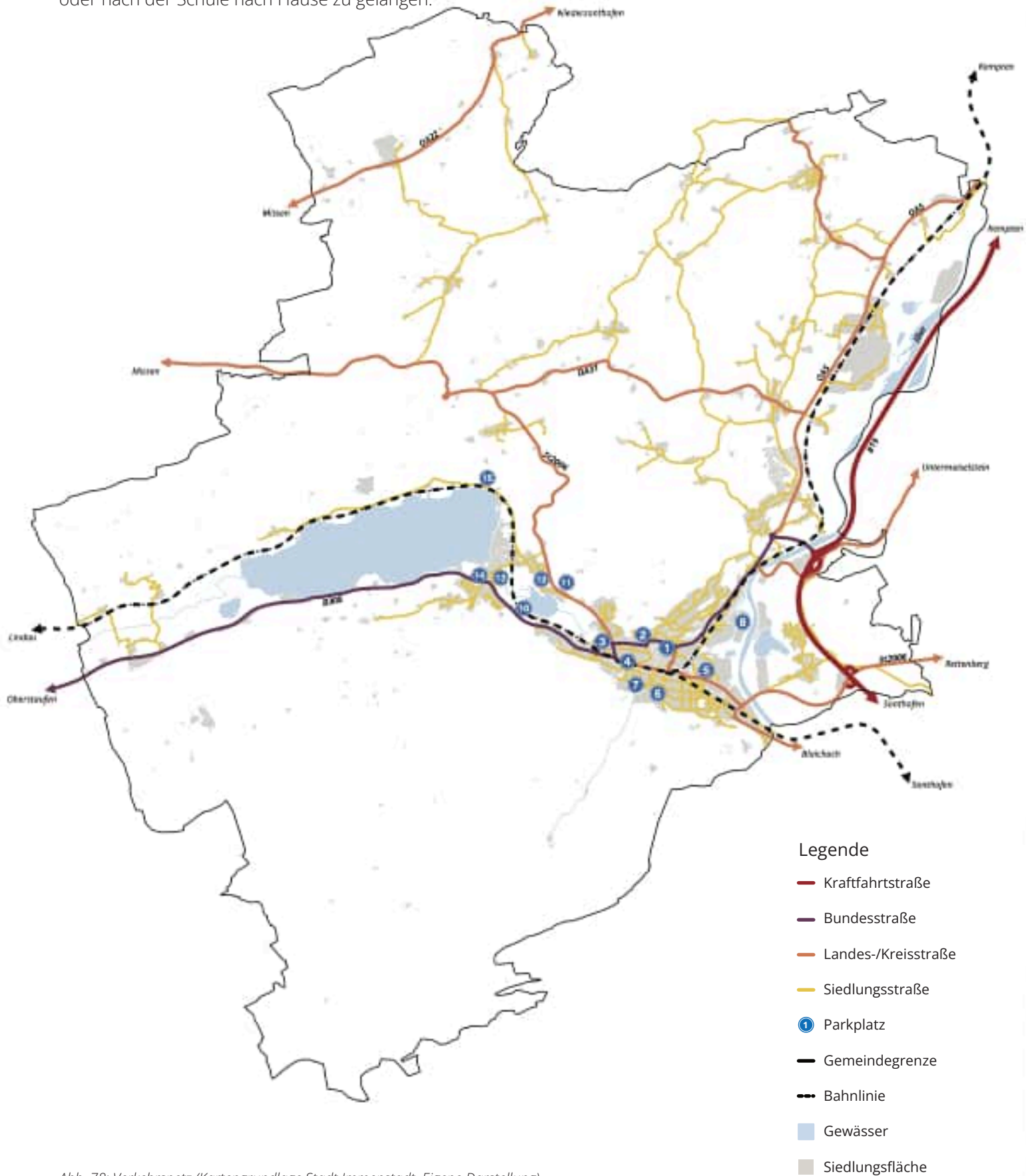


Abb. 78: Verkehrsnetz (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

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 Ausflugziele 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 historischen Kerngebiet der Stadt 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 in der Kernstadt 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 in Immenstadt 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. Insbesondere auf Grund der topografischen Lage und um die Verbindung der einzelnen Ortsteile sicher zu stellen, sollte das Radwegenetz ausgebaut werden.

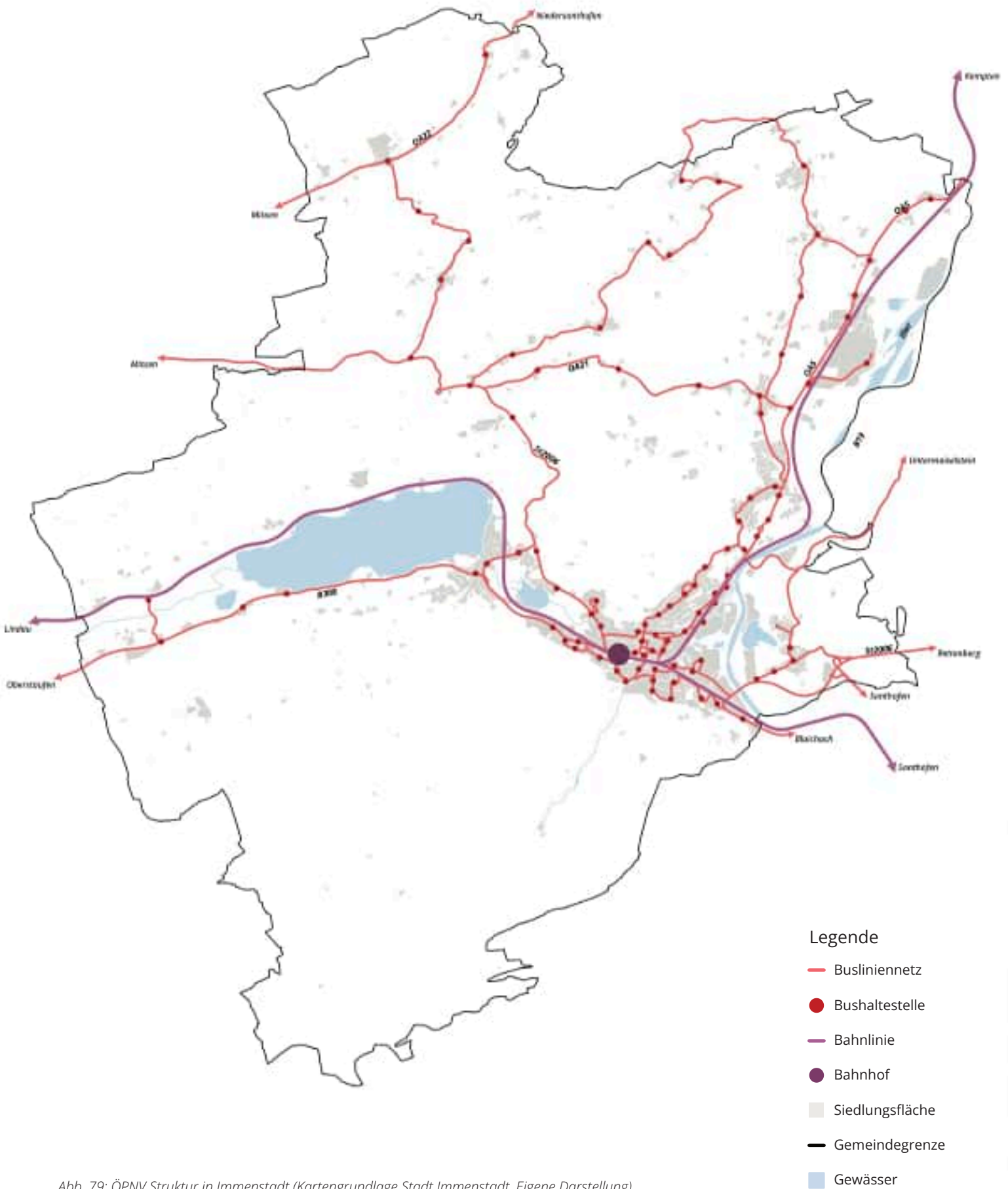


Abb. 79: ÖPNV Struktur in Immenstadt (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Entlang des großen Alpsees sowie entlang der Iller führen zwei Fernradwege, die die umliegenden Ortschaften und Regionen mit der Kernstadt verbinden. Die Beschilderung der beiden Fernradwege (Bodensee-Königsee-Radweg und Iller-Radweg), die durch Immenstadt hindurchführen, ist lückenhaft und nicht gut sichtbar.

Das Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten ist nicht ausreichend und sollte ausgebaut werden. Engpässe an Fahrradabstellmöglichkeiten sind im gesamten Stadtgebiet 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 Kernstadtbereich, auf öffentlichen Parkplätzen und in Tiefgaragen werden häufig bewirtschaftet. Es sind zahlreiche Parkierungsflächen ausgewiesen; im Kernstadtbereich liegen 20 öffentliche Parkplätze und zwei Tiefgaragen. Zusätzlich gibt es Parkierungsflächen auf dem Viehmarkt, auf der Bauhofinsel, an der Talstation der Mittagbahn, am kleinen Alpsee und im Ortskern Bühl.

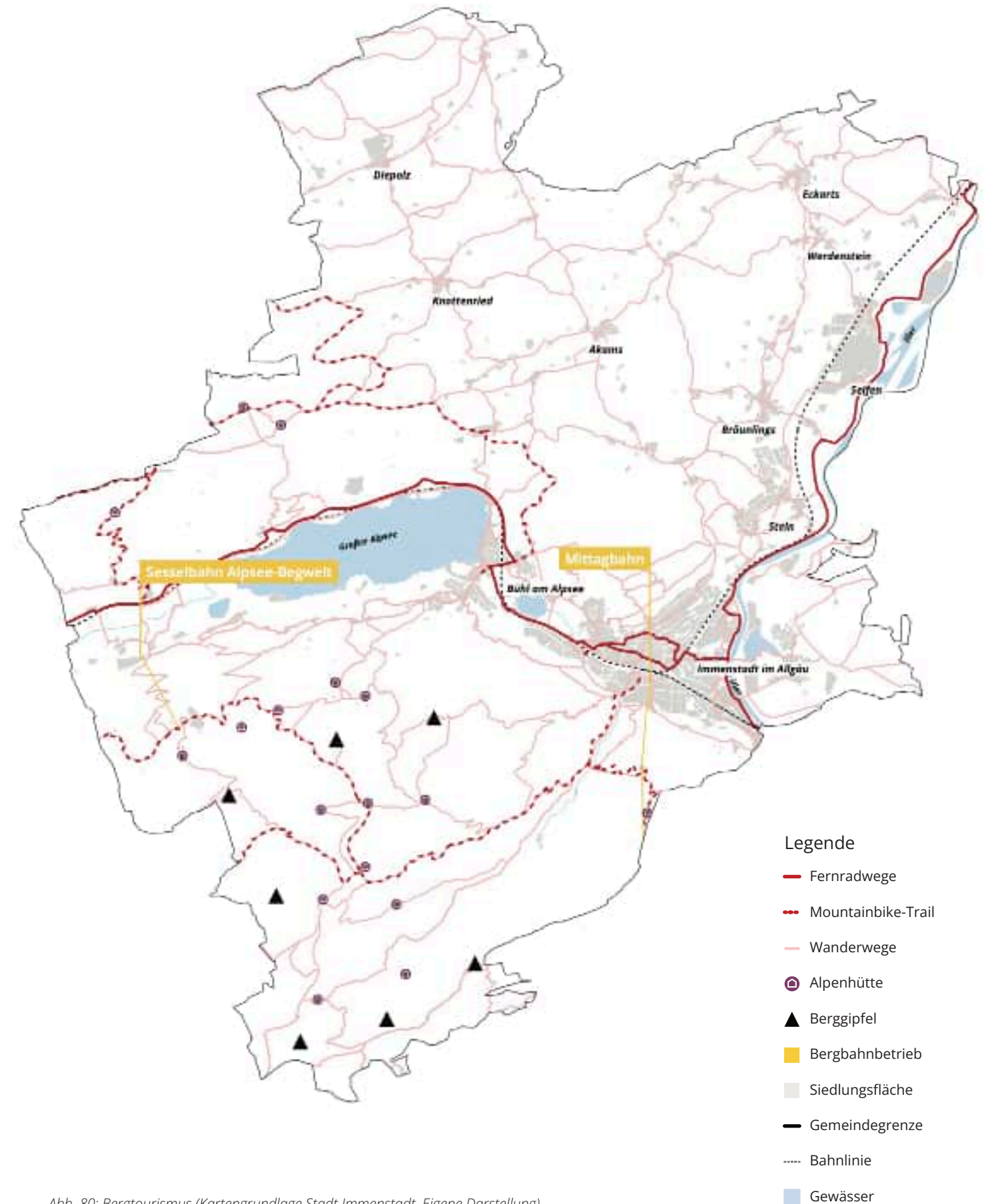


Abb. 80: Bergtourismus (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

#### FAZIT

Es wird empfohlen eine deutliche Reduzierung des Verkehrsaufkommens anzustreben, insbesondere in der Kernstadt. Des Weiteren wird empfohlen, die Dominanz des ruhenden Verkehrs im Kernstadtgebiet zu reduzieren. Damit die beiden Empfehlungen gelingen können, muss der ÖPNV und das Fuß- und Radwegenetz in Nutzbarkeit und Sicherheit ausgebaut und verbessert werden, um die lokale Mobilitätswende zu erreichen.

### 3.8 Kultur, Tourismus, Freizeit und Stadtleben

#### Kultur

Das kulturelle Angebot der Stadt Immenstadt gestaltet sich vielfältig und bunt. In der Stadt finden ganzjährig verschiedene größere und kleinere Veranstaltungen in unterschiedlichen Lokalitäten statt, wie beispielsweise im Schloss Immenstadt, auf der Seebühne am Großen Alpsee oder im Event Center Immenstadt. Einige größere Veranstaltungen und kulturelle Höhepunkte in Immenstadt sind:

- Faschingsumzug
- Outdoorfestival
- Stadtfest
- DraußenLesen
- Bühler Seenachtfest
- Allgäu Triathlon
- Viehscheid
- Christkindlmarkt
- Seeweihnacht am Großen Alpsee
- Immenstädte Sommer
- Jahrmarkt der Träume (alle 2 Jahre)

Die Seebühne Bühl am Großen Alpsee bietet darüber hinaus Platz für kleinere Konzerte und weiteren Veranstaltungen. Auch diverse Museen, wie die Hofmühle, das Allgäuer Bergbauernmuseum oder das Kino „Union Filmtheater“ bieten ein erweitertes und breites kulturelles Angebot an.

#### Tourismus

Für Immenstadt spielt der (Sport-) Tourismus eine entscheidende Rolle und ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Mit der Stadtlage am Rande der Alpen (am Grünen und am Mittagberg, als ehemalige Residenzstadt, als Stadt am See) bietet Immenstadt ein enormes Angebot für den Wander-, Ski- und Mountainbike- aber auch den normalen Tourismus. Am Mittagberg bietet die Mittagbahn eine gute Ausgangslage für Grat- und Höhenwanderungen, oder im Winter, für Rodelabfahrten. Diverse Wanderwege, Alphütten, Mountainbike-Trails und im Winter Skipisten sorgen für hohe Übernachtungs- und Tourismuszahlen. Die Sommerrodelbahn „Alpsee-Coaster“, der „AlpseeSkytrail“ und der Kletterpark Bärenfalle am oberen Ende der Alpseebahn sind (sportlich) touristische Highlights, die eine überregionale Bedeutung haben. Darüber hinaus stellt der Naturpark „Nagelfluhkette“ ein natürliches Highlight dar, der für ein hohes Wanderaufkommen sorgt. Und der Große Alpsee sorgt vor allem in den Sommermonaten für Badegäste und (Segel-) Boottouristen.

Neben dem Angebot für sportliche Aktivitäten gibt es auch einige bauliche Sehenswürdigkeiten, wie Burg Laubenbergerstein, Burgruine Rothenfels und die Immenstädter Altstadt mitsamt dem ehemaligen Kapuzinerkloster.

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

#### Gästeübernachtungen

Die Anzahl an Gästeübernachtungen pro Jahr wuchs zwischen 1983 und 2022 deutlich an. Im Jahr 2019 gab es ca. 265.000 Übernachtungen in Immenstadt. Kurz danach sorgte die Corona-Pandemie für einen starken Dämpfer. In den Jahren 2020 und 2021 lag die Zahl bei nur knapp 180.000 Übernachtungen. Im Jahr 2022 lag die Übernachtungszahl mit mehr als 270.000 Übernachtungen hingegen auf einem Rekordhoch.



Abb. 81: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen 2014-2021 (Bayerisches Landesamt für Statistik)

#### Freizeit:

Immenstadt bietet auch für Freizeitaktivitäten ein breites Angebot. So gibt es ein Hallen-, ein Frei- und ein Strandbad (Kleiner Alpsee), diverse Sportplätze und Sporthallen, Spielplätze und Fitness-Studios. Die geographische Lage und Alpennähe sorgt für ein sportliches Freizeitangebot in der Natur. Der Bereich am oberen Ende der Alpseebahn (Sessellift) bietet ein großes und breites Erlebnisangebot für alle Altersklassen und stellt eine Clusterung von Freizeitangeboten dar, das jedoch nur zu Fuß oder per Sessellift zu erreichen ist. Hier befindet sich der Abenteuer Alpe Spielpark mit Spielgerüsten, ein Kletterpark, großen Rutschbahnen und der Alpsee-Coaster.

Im Beteiligungsformat des Jugendworkshops wurde der Bedarf an Freizeit- und Sportanlagen deutlich, die außerschulisch und ohne Vereinsbezug öffentlich genutzt werden können. Denkbar wären beispielsweise Fußballplatz/Soccerbox, (Beach-) Volleyballfeld, Basketballfeld, Tennisplatz, Tischtennisplatten.

#### FAZIT

Immenstadt verzeichnet eine Vielzahl an Touristen. Die Touristen kommen meist für Aktivitäten nach Immenstadt, die in der Natur und somit außerhalb des Stadtgebiets liegen. Touristische Angebote im Stadtgebiet von Immenstadt sind nur wenige vorhanden. Um einen größeren Profit vom Touristenaufkommen zu ziehen, könnten urbane Aktivitäten verstärkt entwickelt und angeboten werden.

In 2022 lag die Zahl des Touristenaufkommens auf einem Höchstwert. Das Gleichgewicht zwischen Tourismus-Aufkommen und den Interessen der einheimischen Bewohnerschaft muss weiterhin gewahrt bleiben. Daher gilt die Empfehlung, den Tourismus nachhaltig, stadtverträglich und angemessen zu fördern



### 3.9 Naturraum, Landschaft, Grünflächen, 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
- Rauenzeller Moos
- Werdensteiner Moos

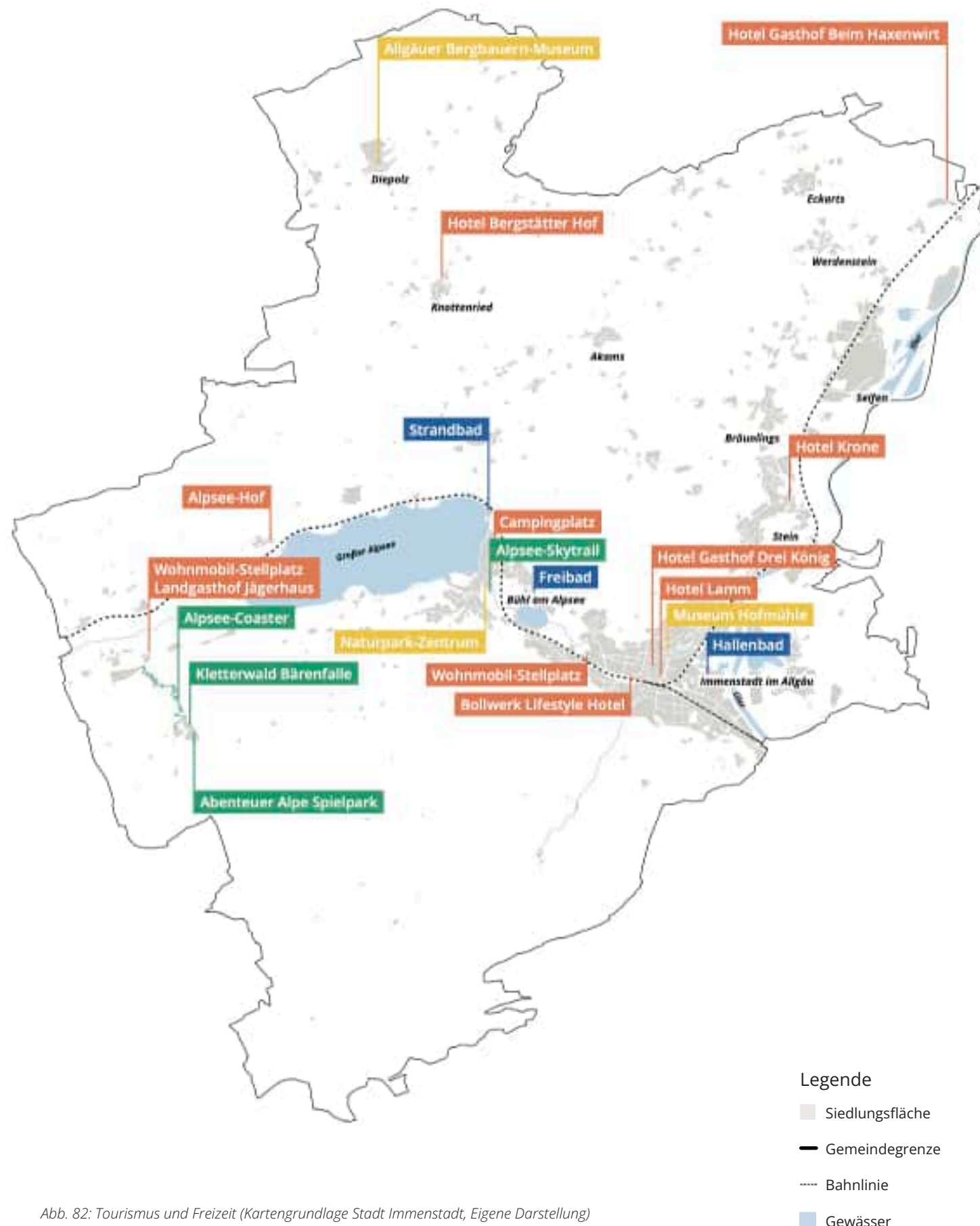


Abb. 82: Tourismus und Freizeit (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

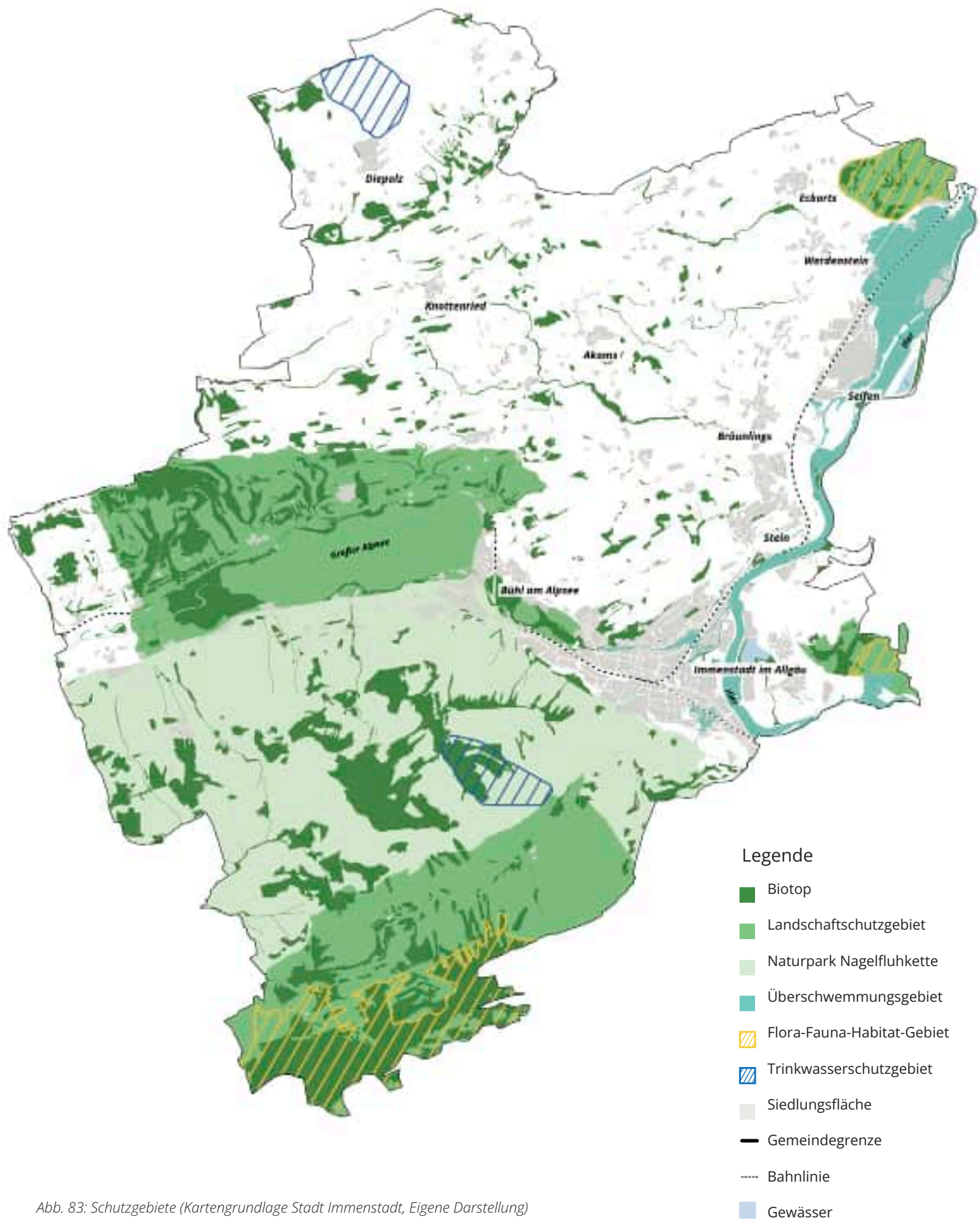


Abb. 83: Schutzgebiete (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

### 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 Bayerischen 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 Buhl-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 „Alpseeberggarten“, Hochlegung 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.



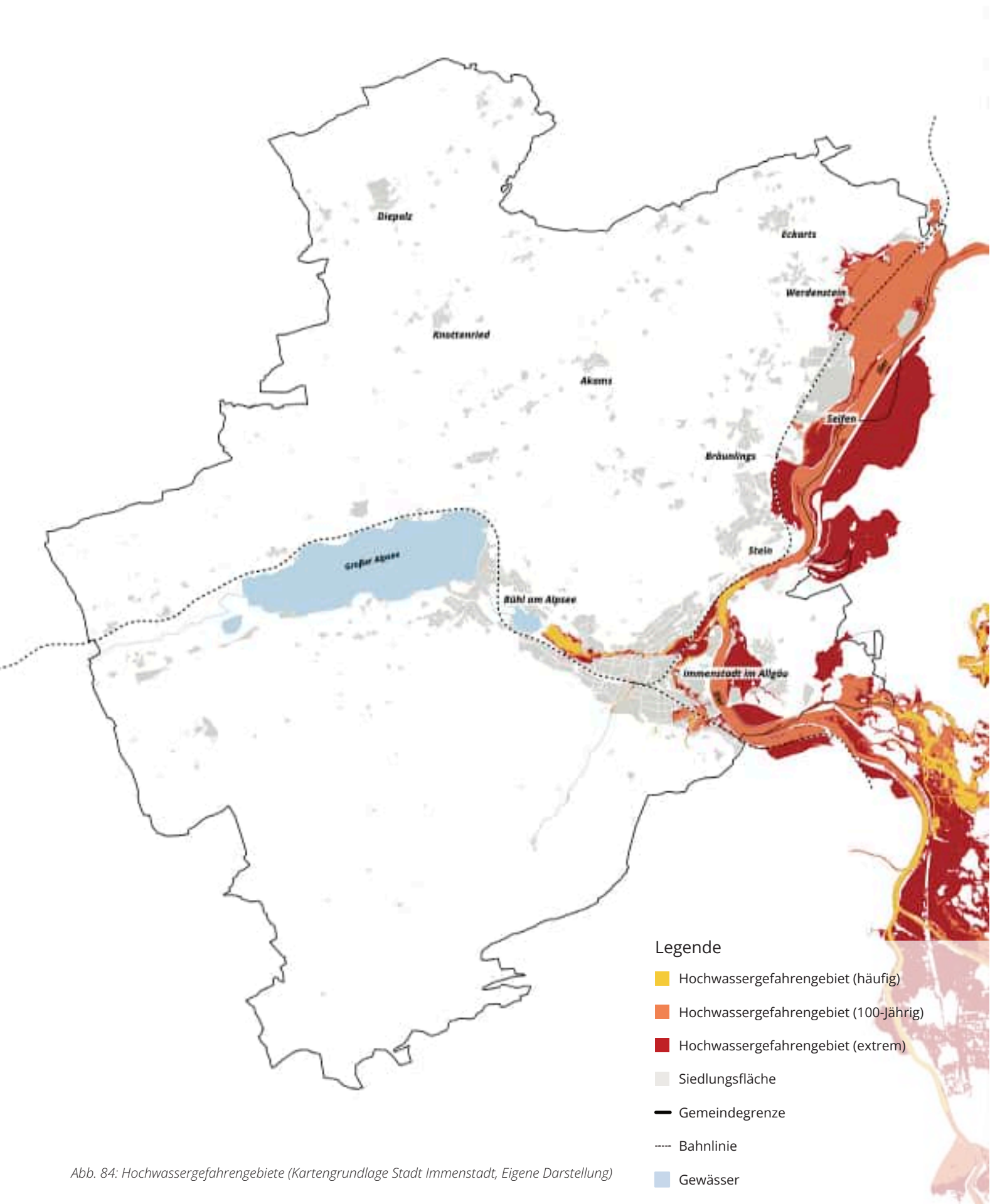


Abb. 84: Hochwassergefahrenggebiete (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

### 3.10 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 Potentialflächen für den Ausbau erneuerbarer Energien, die genutzt werden sollen. Zur Zeit ist ein PV-Freiflächen-Strategiekonzept 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.



Abb. 85: Solarkataster (Allgäu Klimaschutz)

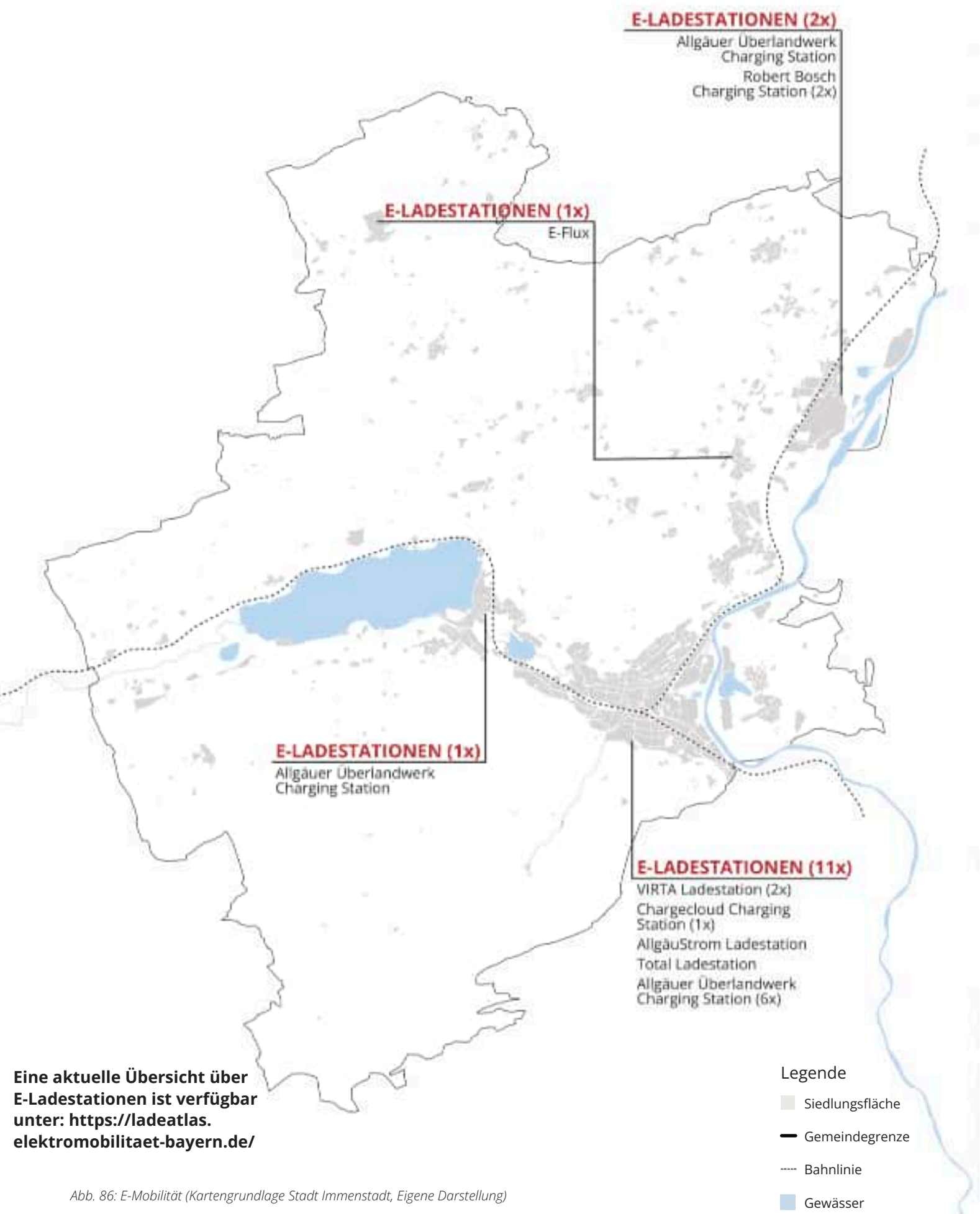


Abb. 86: E-Mobilität (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

### 3.11 SWOT-Analyse

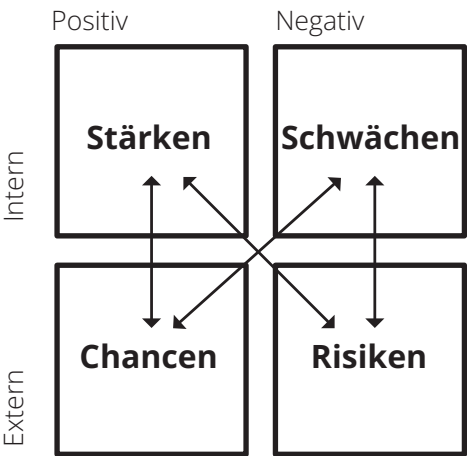
Die SWOT-Analyse (SWOT= Strengths, Weakness, Opportunities, Threats = Stärken , Schwächen, Chancen, Risiken) strukturiert die Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme und fokussiert auf wichtige Erkenntnisse der Analyse. Aus den Ergebnissen dieser Analyse (sowohl aus einzelnen Aspekten der Analyse wie auch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

- **Stärken** (positiv und intern) gilt es zu unterstützen und zu vergrößern.
- **Schwächen** (negativ und inert) 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
<b>Städtebau und Siedlungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Altstadt: attraktives, historisches Erscheinungsbild</li><li>wenig Leerstand</li><li>viele Plätze</li><li>Hofgarten 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 Südstadt</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>
<b>Bevölkerungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Positive Bevölkerungsentwicklung</li><li>Positives Wanderungssaldo (mehr Zu- als Fortzüge)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>zu wenig junge Bürgerinnen und Bürger</li></ul>
<b>Wohnen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>positives Wanderungssaldo (2022: 245)</li><li>Wohnraumentwicklung in Planung (Kirchplatzquartier)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Mangel an günstigem / preiswertem Wohnraum</li><li>Wohnraumangebot entspricht nicht der Nachfrage</li></ul>
<b>Bildung, Soziales, Gesundheitswesen</b>	<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 liegen vor (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>
<b>Einzelhandel, Gewerbe, Arbeitsmarkt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>positives Pendlersaldo</li><li>starker Arbeitsmarktstandort</li><li>steigende Beschäftigungszahlen</li><li>sinkende Arbeitslosenzahlen</li><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><li>keine fußläufige Nahversorgung in den Ortschaften außerhalb der Kernstadt</li></ul>



Themenbereich	Chancen	Risiken
<b>Städtebau und Siedlungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Schließung von Baulücken</li><li>Entwicklung von Potentialflächen (z.B. Dobler-Areal)</li><li>Aktivierung von Leerstand</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Überlastung von vorhandenen Infrastruktursystemen / notwendige Infrastrukturanpassungen</li></ul>
<b>Bevölkerungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Anwerbung von Neubürgern durch Schaffung von attraktiven Standortbedingungen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Hoher Anteil 75-Jährige und älter</li><li>Hohes Durchschnittsalter</li></ul>
<b>Wohnen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum in nachgefragten Wohnungsgrößen</li><li>ausreichend Wohnflächenpotentiale vorhanden</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Hochwasserschutzgebiete</li></ul>
<b>Bildung, Soziales, Gesundheitswesen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>ausreichend Flächenpotentiale für Angebote für Jugendliche im öffentlichen Raum</li></ul>	
<b>Einzelhandel, Gewerbe, Arbeitsmarkt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Optimierung der Zusammenarbeit der Gewerbebetreibenden</li><li>wohnnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln flächendeckend sichern</li><li>Gemeinnützig organisierte Warendistribution entwickeln (für umliegende Ortsteile)</li><li>Sicherung der Nahversorgung in der Innenstadt durch Modernisierung (Feneberg) oder Schaffung anderer/ weiterer Standort</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>demographischer Wandel begründet geändertes Konsumverhalten: wie kommt die Ware zum immobilen Endkunden?</li><li>bestehender Innenstadt-Supermarkt Feneberg in Konkurrenz zu Stadtrand- und Umland-Angeboten</li></ul>



Themenbereich	Stärken	Schwächen
<b>Verkehr und Mobilität</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bahnanschluss (Bahnhof)</li><li>• Busbahnhof</li><li>• gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz (B19, B308, BAB7)</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>• lückenhaftes Radwegenetz</li><li>• Durchgangsverkehr Marienplatz</li><li>• Barrierefreiheit nicht überall in der Innenstadt gegeben (Einzelhandel &amp; öffentlicher Raum)</li><li>• starker Pendlerverkehr durch Gewerbestandorte (z.B. Bosch)</li></ul>
<b>Kultur, Tourismus, Freizeit und Stadtleben</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• hohe touristische Bedeutung</li><li>• vielfältiges kulturelles Angebot (Bibliothek, Kino, Museen)</li><li>• Wochenmarkt und 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><li>• zu wenig gastronomische Angebote</li></ul>
<b>Naturraum, Landschaft, Grünflächen und Ökologie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• vielfältige Landschaft</li><li>• Grünraum Konstanzer Ach</li><li>• Naturpark Nagelfluhkette</li><li>• Direkte Nähe zum Voralpenland</li><li>• Großer Alpsee und kleiner Alpsee</li><li>• 92 % des Stadtgebiets unversiegelt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• viel versiegelte Fläche (Immenstadt)</li><li>• wenig Grün im Innenstadtbereich, Kernstadt hat nur 2 Grünflächen (Hofgarten und Klosterhof)</li></ul>
<b>Klimaanpassung/Klimaschutz</b>	<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
<b>Verkehr und Mobilität</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Attraktivierung des Fuß- und Radwegenetzes durch bessere Markierung und Wegeführungen</li><li>• Ausbau des Radwegenetzes (neue Radwege und Lückenschlüsse)</li><li>• Reduzierung des ruhenden Verkehrs in der Kernstadt</li><li>• Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Kernstadt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schließung des Badewegs für Radfahrende</li></ul>
<b>Kultur, Tourismus, Freizeit und Stadtleben</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Veranstaltungsprogramm weiter stärken</li><li>• Beherbergungsangebot erweitern</li><li>• Gastronomisches Angebot erweitern</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Furcht vor Überfremdung durch steigende Gästezahlen</li></ul>
<b>Naturraum, Landschaft, Grünflächen und Ökologie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• mehr Grün in die Innenstadt bringen</li></ul>	
<b>Klimaanpassung / Klimaschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Steigerung des Anteils der erneuerbaren Energien</li><li>• kommunale Wärmeplanung ist in Aufstellung</li><li>• Prüfung pot. PV-Anlagen läuft</li><li>• Fortschreibung des Klimaschutzkonzepts 2012 (eea)</li><li>• Forstanpassungskonzept ist in Aufstellung</li><li>• Angebot E-Ladestationen in allen Ortschaften ausbauen</li><li>• Entsiegelung von nicht notwendig versiegelten Flächen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bildung von Hitze-Inseln in hoch versiegelten Bereichen der Innenstadt</li><li>• Förderung für kommunale Wärmeplanung nicht gesichert</li></ul>



# 4

## 4 Städtebaulicher Rahmenplan

---

- 4.1 Städtebauliche Leitlinien und Leitbilder
- 4.2 Handlungsfelder und Handlungsräume
- 4.3 Rahmenplan
- 4.4 Maßnahmen



Abb. 87: Kapitel 4 Marienplatz (Eigene Darstellung)

4.1 Städtebauliche Leitlinien und Leitbilder

LEITLINIEN

vernetzt  
lebendig  
naturnah

Das Leitbild für die zukünftige Entwicklung Immenstadts nennt drei Hauptlinien:

- **vernetzt** meint Immenstadt im Kanon mit den Qualitäten der umgebenden Landschaft, mit den Standortfaktoren der umliegenden Kommunen, mit den Rahmenbedingungen infolge der einflussnehmenden Wirtschaftsstrukturen
- **lebendig** meint die Bürgerschaft Immenstadts und das intensive Miteinander aller Bewohnerinnen und Bewohner im Alltag
- **naturnah** meint die Lage der Stadt Immenstadt als vormals historische Residenzstadt zwischen Berg und See

Aus diesen drei übergeordneten Leitlinien ergeben sich 9 Leitbilder:

LEITBILDER

IMMENSTADT VEREINT WOHNEN, LEBEN UND ARBEITEN  
IMMENSTADT VERSTEHT WOHNEN ALS CHANCE UND ALS AUFTRAG  
IMMENSTADT FÖRDERT DIE VIELFALT IM EINZELHANDEL, HANDWERK, GEWERBE UND INDUSTIRE  
IMMENSTADT FÖRDERT SANFTEN TOURISMUS  
IMMENSTADT FOLGT DER NATURPARK-PHILOSOPHIE NAGELFLUHKETTE „SCHÜTZEN UND NÜTZEN“  
IMMENSTADT AGIERT NACHHALTIGKEITSORIENTIERT UND IM SINNE DER KLIMAAANPASSUNG  
IMMENSTADT STÄRKT DIE GEMEINSCHAFT UND VERBINDET GENERATIONEN  
IMMENSTADT BEWAHRT SEINE AUTHENTIZITÄT UND FÖRDERT INNOVATION  
IMMENSTADT SCHÜTZT DIE STÄDTEBAULICHE QUALITÄT

Die erarbeiteten Strategien und Projekte für die Aufwertung Immenstadts folgen den genannten Leitlinien und Leitbildern.

Immenstadt soll auch zukünftig ein attraktiver Wohnstandort bleiben. Dabei soll der Wohn-, Lebens- und Arbeitsort für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gestärkt werden. Die zentrale Mitte, die Altstadt von Immenstadt, soll weiterhin als Einkaufs- und Kulturort gesichert werden. Des Weiteren gilt es, das historische Raumgefüge erlebbar zu machen und das Stadtbild zu erhalten. Ein rasanter Struktur- und Klimawandel fordert einen sensiblen und umfassenden Anpassungsprozess, daher soll die Landschaft ins Stadtgebiet einbezogen werden, städtische Grünanlagen gesichert und der öffentliche Raum aufgewertet werden. Als Grundlage dienen die erarbeiteten Ziele und Maßnahmen im vorliegenden ISEK.

Entscheidend sind neue Impulse für die lokale Ökonomie, den Tourismus und eine Diversifizierung der Nutzungen.

Vor allem aber soll der Wohnstandort aufgewertet werden. Das Wohnangebot selbst und ein attraktiver öffentlicher Raum sowie gute weiche Standortfaktoren bilden hierfür den Rahmen. Immenstadt folgt dabei konsequent dem Ziel der Nachhaltigkeit: Baulücken und Raumkanten sollen geschlossen werden, durch Begrünung und Entsiegelung im öffentlichen Freiraum soll die Aufenthalts- und Erlebnisqualität sowie das Stadtklima in der Innenstadt verbessert werden.

Die kreative Bündelung der vielfältigen vorhandenen Potentiale und die Kraft der engagierten Akteure ist Voraussetzung für den Erfolg der vorgeschlagenen Strategie, die sich in zwölf Handlungsfelder gliedert.

Diesen zwölf Handlungsfeldern liegt der Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung zugrunde, mit der die Stadt Immenstadt an aktuelle sowie zukünftige Entwicklungen angepasst werden soll.



## 4.2 Handlungsfelder und Handlungsräume

Um den Maßnahmenkatalog zu strukturieren, sind die einzelnen Maßnahmen zwölf Handlungsfeldern zugeordnet.

Die Handlungsfelder sind nicht streng voneinander abgegrenzt, sondern interagieren miteinander, dienen der Strukturierung und der thematischen und räumlichen Gliederung.

Die 12 Handlungsfelder sind:

Räumliche Handlungsfelder:

1. Bahnhofsumfeld
2. Historische Innenstadt
3. Freiraum
4. Bühl Mitte
5. Verbindung Altstadt/Südstadt

Thematische Handlungsfelder:

6. Stadtgestalt und Stadtbild
7. Lebendige Innenstadt
8. Tourismus
9. Mobilität
10. Wohnen
11. Klima und Ökologie
12. Gesellschaftliche Teilhabe und Daseinsvorsorge

## 4.3 Rahmenplan

Der umseitig abgebildete Plan stellt zusammenfassend alle Maßnahmen dar, die sich baulich oder räumlich auswirken. Der Plan gibt eine Übersicht über die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Stadt Immenstadt in den nächsten Jahren.

Aus dem Plan wird deutlich, dass sich ein Großteil der Maßnahmen unmittelbar auf den Ortsteil Immenstadt bezieht. Dies hängt damit zusammen, dass Immenstadt als größter Ortsteil und räumliches Zentrum den Kern der Kommune bildet: hier leben die meisten Bürgerinnen und Bürger, hier befinden sich die wichtigsten kulturellen Institutionen und zahlreiche Geschäfte, die Versorgungsinfrastruktur und Anbindung an den ÖPNV ist hier am besten vorhanden. Das schließt selbstverständlich einzelne Maßnahmen in den anderen Ortsteilen nicht aus, insbesondere wenn Gebäude saniert werden, Baulücken geschlossen werden und Infrastruktur ergänzt wird.

Im Folgenden werden die ausgearbeiteten Maßnahmen einzeln vorgestellt. Im folgenden Kapitel (Seite 166/167) findet sich eine tabellarische Übersicht aller Maßnahmen mit einer Priorisierung; danach wird auch ein Zeitplan vorgeschlagen. Die im ISEK vorgestellten Maßnahmen können und sollen nicht alle gleichzeitig begonnen werden, das ISEK deckt einen Zeitraum von 10-15 Jahren ab.

Es handelt sich bei den beschriebenen Maßnahmen nicht um eine detaillierte Fach- oder Konkretisierungsplanung, sondern um die steckbriefartige Beschreibung eines Projektes. Die Projekte werden nach den folgenden Gesichtspunkten vorgestellt:

- Ziele: aus den Leitlinien abgeleitet grundlegende Ziele des Projektes
- Akteure: Beteiligte aus Verwaltung, Öffentlichkeit, Privatwirtschaft
- Dauer: grobe Schätzung der Planungs- und Laufzeit
- Kosten: Grobkostenschätzung der anfallenden Kosten



Rahmenplan

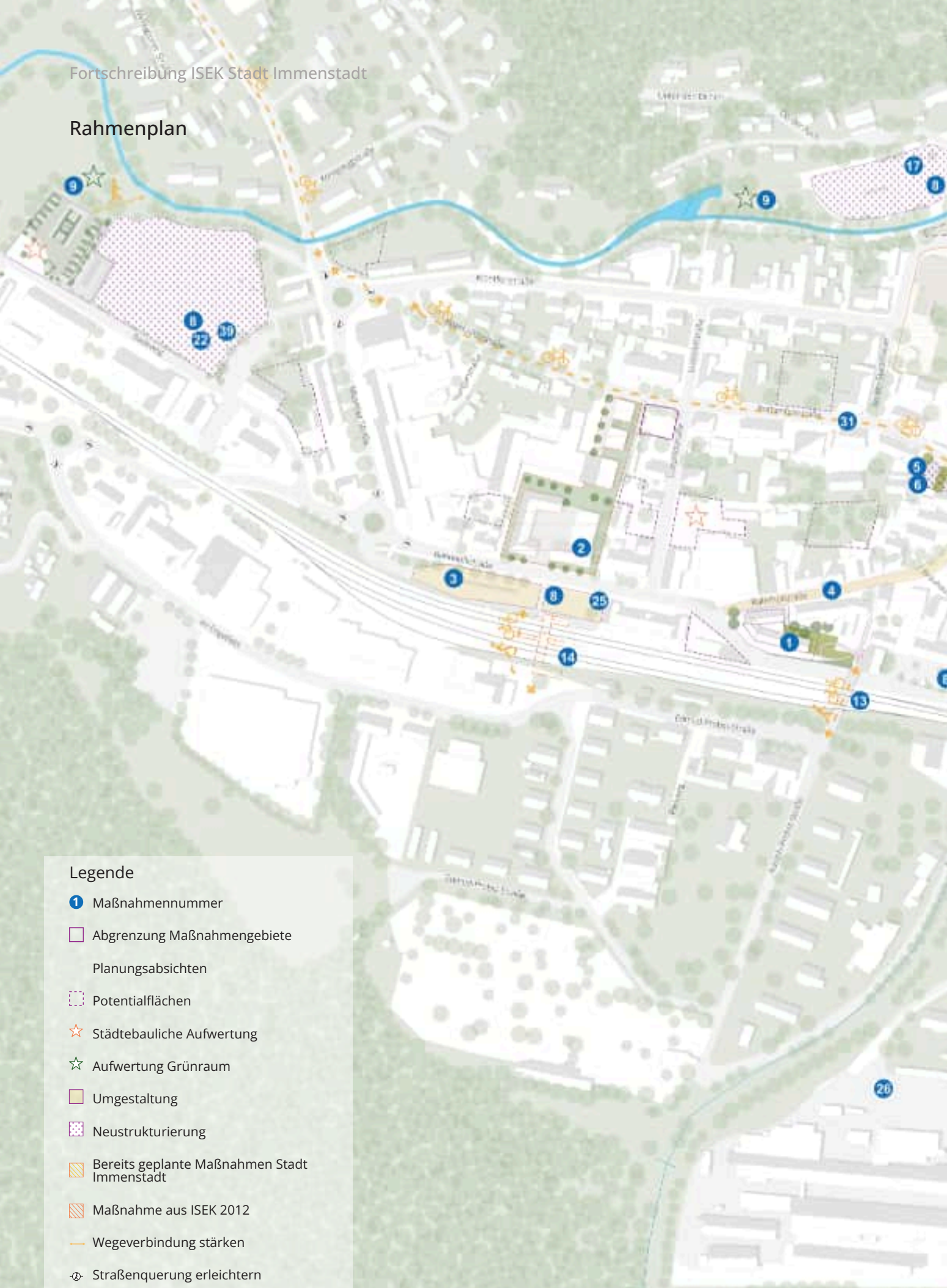
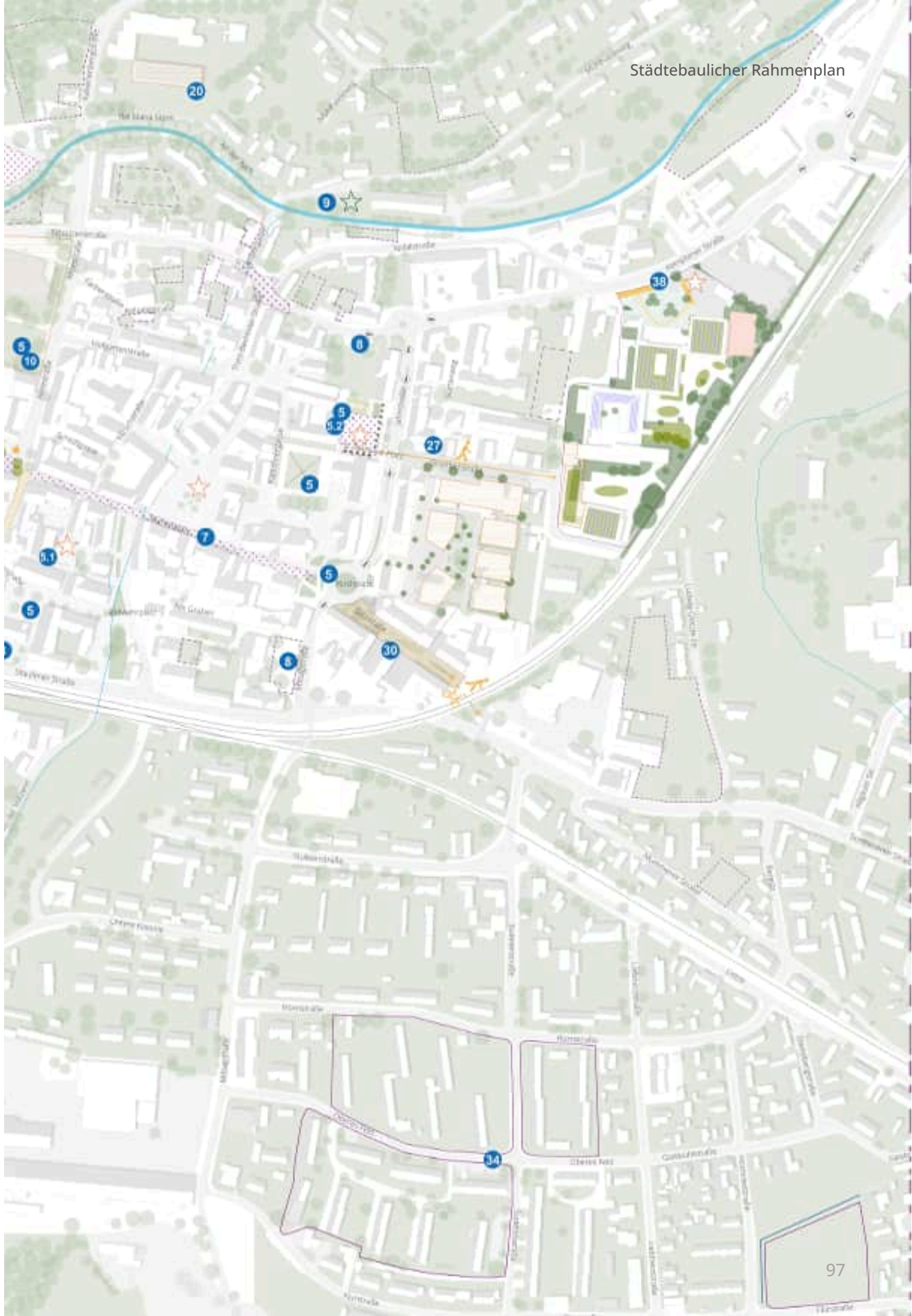


Abb. 88: Rahmenplan Ausschnitt Innenstadt (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)





Rahmenplan

Legende

1

Maßnahmennummer

Abgrenzung Maßnahmengebiete

Planungsabsichten

Potentialflächen

Städtebauliche Aufwertung

Aufwertung Grünraum

Umgestaltung

Neustrukturierung

Bereits geplante Maßnahmen Stadt Immenstadt

Maßnahme aus ISEK 2012

Wegeverbindung stärken

Straßenquerung erleichtern

Abb. 89: Rahmenplan Ausschnitt Bühl (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## 4.4 Maßnahmen

Den städtebaulichen Leitlinien und Handlungsfeldern folgend werden mithilfe der SWOT-Analyse 47 Maßnahmen entwickelt und beschrieben. Dabei lässt sich ein breites Spektrum an Themen abdecken, das eine gesamtheitliche Entwicklung der Stadt Immenstadt erlaubt.

### HANDLUNGSFELD Bahnhofsumfeld

Das Bahnhofsumfeld grenzt unmittelbar an die Altstadt an. In dem Bereich treffen verschiedene Stadtfunktionen aufeinander. Der Bahnhof ist ein zentraler Verkehrsknoten und soll in Zukunft gestärkt, erweitert und ausgebaut werden; er soll als zentraler Mobilitätsknoten und Umsteigepunkt fungieren.

Der Raum des Bahnhofsumfelds soll durch Nachentwicklungen ergänzt werden, Raumkanten sollen neu gefasst und das Straßenbild neu strukturiert werden. Das Ziel ist, den Raum so zu fassen, dass der Eingang zur Innenstadt erlebbar wird und eine klar erkennbare und sichere Wegeführung zur Stadtmitte, dem Marienplatz, führt.

Die Weiterentwicklung der vorhandenen Potentialflächen stellt für die nachhaltige und zukunftsfähige Stadtplanung eine große Chance dar. Straßenräume und -querschnitt sollen zukunftsgerecht und für alle Verkehrsteilnehmenden optimiert und ansprechend gestaltet werden.

### 1. Entwicklung Dobler-Areal

#### Ausgangssituation

Die unbebaute Fläche des sogenannten „Dobler-Areal“ liegt östlich vom Bahnhof, zwischen der Bahnhofstraße und der vielbefahrenen Staufener Straße. Sie säumt den Eingangsbereich zur historischen Innenstadt. Zur Zeit ist die Fläche untergenutzt und wird als Kfz-Parkierungsfläche genutzt. 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.

#### Ziel

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. Eine solche innerstädtische Potentialfläche sollte im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung genutzt werden um Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu fördern und vorhandene versiegelte Flächen zu nutzen. 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 innenstadtdäquate 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

**Zeitraumen**  
kurz- bis mittelfristig

**Fläche**  
ca. 0,3 ha

**Kosten**  
25.000 €



Abb. 90: Dobler-Areal (Eigene Aufnahme 2024)

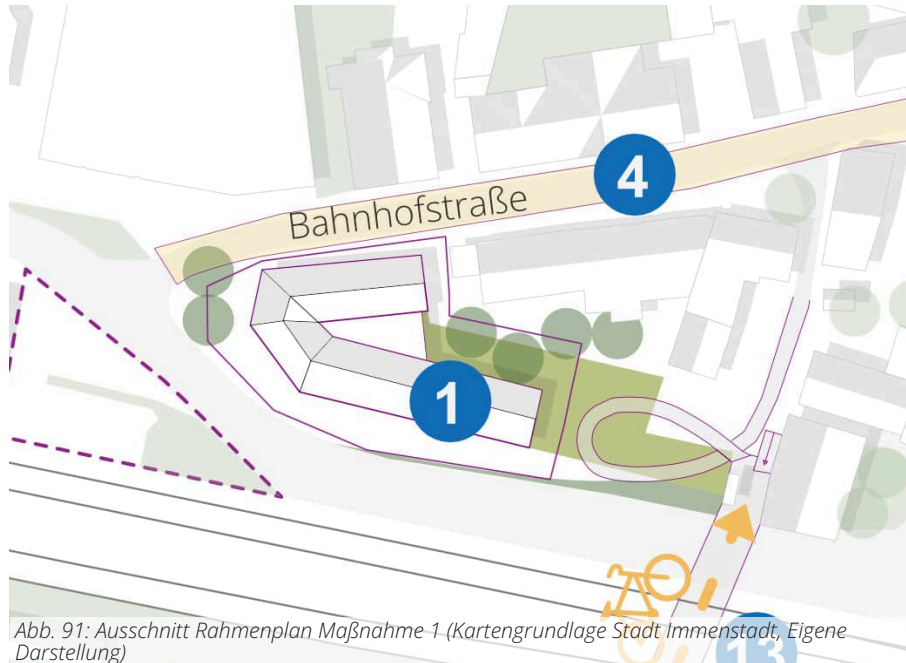


Abb. 91: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 1 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



2. Entwicklung Post-Areal

Ausgangssituation

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

Ziel

Ziel ist 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. Mit der Schließung der Baulücke und Entsiegelungsmaßnahmen wird dem Prinzip der doppelten Innenentwicklung Rechnung getragen, wodurch eine nachhaltige Stadtentwicklung gefördert wird. Die Entstehung und Aufwertung von Grünflächen zielt im innerstädtischen Kontext auf wichtige Versickerungsflächen ab, die insbesondere bei Starkregenereignissen einen Beitrag zur Reduzierung von möglichen Schäden leisten. Des Weiteren helfen sie den Albedo-Effekt\* zu erhöhen und das Stadtklima zu verbessern.

In der Plangrafik wird die Skizze 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€

**\*Albedo-Effekt**  
  
Der Albedo-Effekt beschreibt das Maß, in dem eine Oberfläche Sonnenstrahlung reflektiert, anstatt sie zu absorbieren. Albedo ist ein Maß für die Reflexionsfähigkeit einer Oberfläche und wird als Verhältnis der reflektierten zur einfallenden Strahlung ausgedrückt. Helle Oberflächen, wie Schnee oder Eis, haben eine hohe Albedo, was bedeutet, dass sie einen großen Teil des Sonnenlichts zurückwerfen. Dunkle Oberflächen, wie Wälder oder asphaltierte Straßen, haben eine niedrige Albedo und absorbieren mehr Sonnenstrahlung.



Abb. 92: Post-Areal (Eigene Aufnahme 2024)

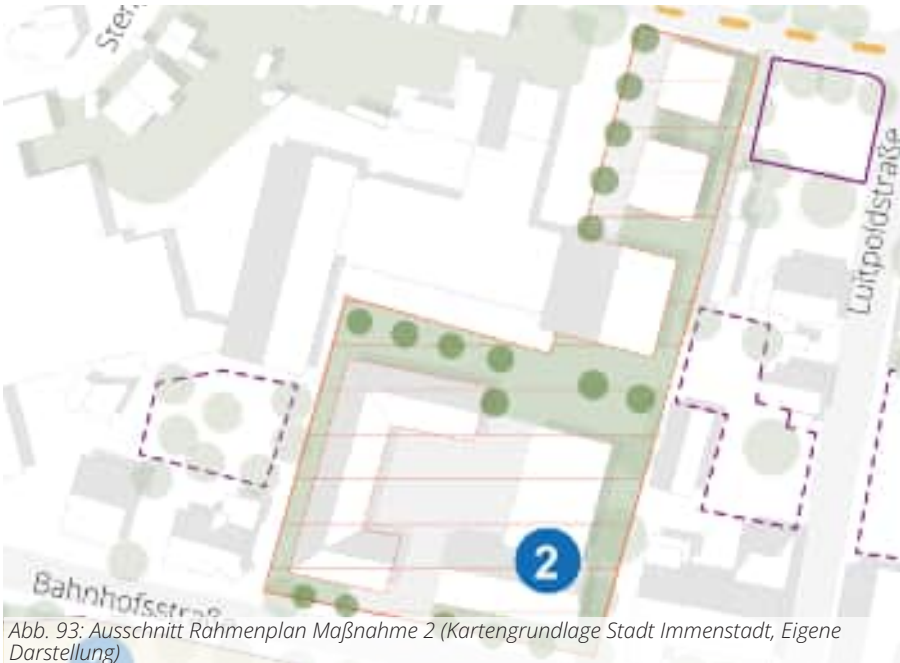


Abb. 93: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

3. Neugestaltung Busbahnhof

Ausgangssituation

Die großzügige Fläche des Busbahnhof liegt westlich angrenzend neben dem Bahnhof und stellt einen wichtigen Verkehrsknoten dar. Zwischen dem Bahnhofsgebäude und dem Busbahnhof liegt ein Kfz-Parkplatz (ca. 16 Stellplätze); direkt angrenzend an den Bahnhof gibt es überdachte Fahrradstellplätze. Auf der südlichen Seite des Busbahnhofs (neben den Gleisen hin) gibt es einen überdachten Wartebereich, der jedoch nicht über die gesamte Länge des Busbahnhofs reicht. Die Überdachung ist mit Glas gedeckt und bietet keinen Sonnenschutz. Die übrigen Bussteige (Nr 4 im südlichen Bereich und Nr 5 und 6 an der Mittelinsel) sind ohne Überdachung und ohne Wind- und Wetterschutz ausgestattet.

Ziel

Im Sinne einer klimafreundlich ausgerichteten Mobilität gilt es den ÖPNV auszubauen, zu stärken und attraktiv zu gestalten. Dazu gehört die attraktive Gestaltung des Busbahnhofs als zentraler Umstiegsknoten. In diesem Sinn soll der Busbahnhof in Immenstadt eine Neuordnung erfahren: Verbesserung der Erreichbarkeit und Zugänglichkeit für alle Verkehrsteilnehmer, Aufwertung und Steigerung der Funktionalität als Ankunfts-, Umstiegs- und Abfahrtsort, Steigerung der Orientierung zu den verschiedenen Bussteigen (Abfahrtsrichtungen, Buslinien), Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Wartebereichs, Bereitstellung von Info-Terminals für Reisende, Errichtung einer signifikanten Überdachung (Schnee-, Regen- und Sonnenschutz, Windschutz), Errichtung eines Park&Ride-Angebots, Errichtung von E-Ladestationen für E-Fahrzeuge aller Art sowie Etablierung von Sharing-Angeboten.

**Art der Maßnahme**  
Erstellung einer Konzeption und Vorbereitung der Planung zur Neuordnung, Straßenraumgestaltung, Optimierung der Wegeverbindung, ggf. Wettbewerbsverfahren

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Verkehrsträger

**Zeitraumen**  
mittelfristig

**Fläche**  
ca. 0,2 ha

**Kosten**  
100.000 €



Abb. 94: Busbahnhof (Eigene Aufnahme 2024)

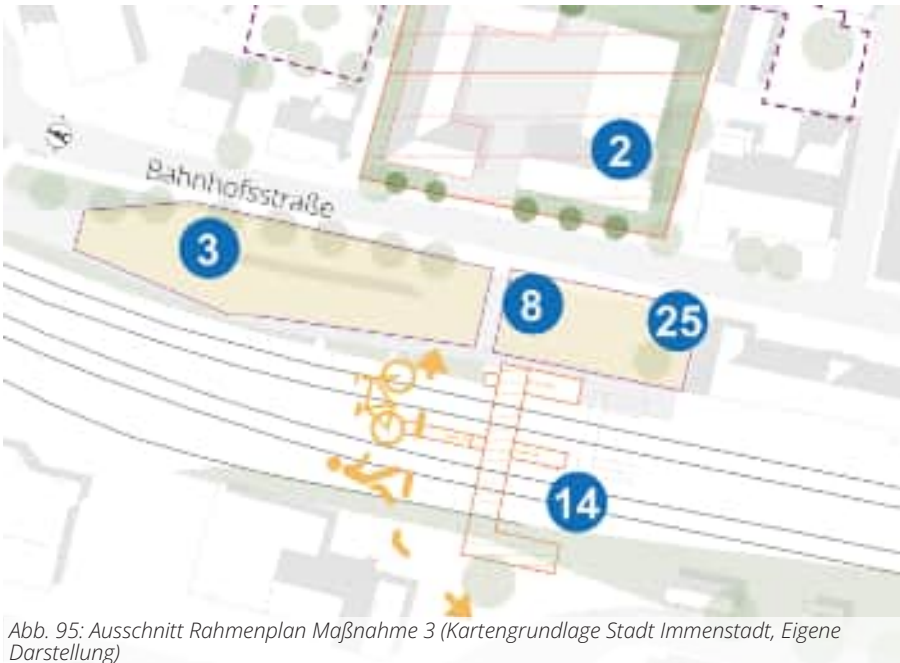


Abb. 95: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 3 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

4. Seitenbereich Bahnhofstraße

Ausgangssituation

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 Fußgängern auf den Gehwege 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.

Ziel

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 und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas in der Stadt.

Eine weitere Option wäre es, die Bahnhofstraße als Einbahnstraße auszuweisen. So würde Begegnungsverkehr vermieden, der gewonnene Raum könnte den Seitenbereichen zugeschlagen werden und die Gehwege würden nicht mehr befahren werden.

**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. 96: Bahnhofstraße (Eigene Aufnahme 2024)

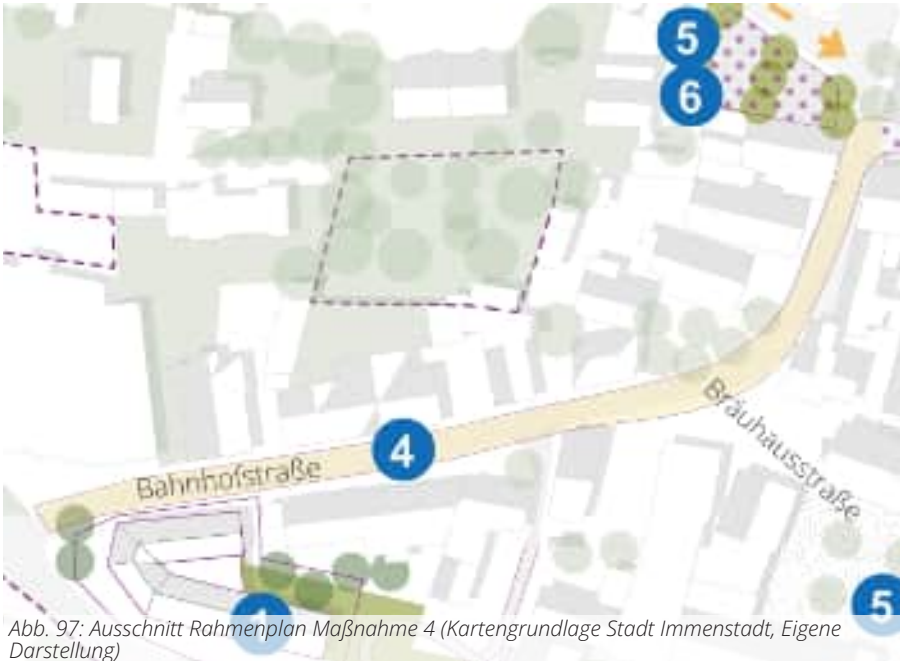


Abb. 97: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 4 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

HANDLUNGSFELD Historische Innenstadt

Die Innenstadt Immenstadts verzeichnet eine Vielzahl an historischen und stadtbildprägenden Gebäuden; sie unterliegt als Ensembledenkmal einem besonderen Schutz.

Die ortsbildprägenden historischen Gebäude sollen weiter geschützt werden; ihnen wird eine besondere und wichtige Rolle zugesprochen. Sie prägen als historisch gewachsene Elemente die städtebauliche Struktur, die es an die heutigen Bedürfnisse anzupassen gilt.

Neben der exponierten topografischen Lage Immenstadts zwischen Berg und See ist auch das historische Stadtbild ein Anziehungsfaktor für den Tourismus.

Die Vielzahl an historisch gewachsenen Plätzen gilt es aufzuwerten; der öffentliche Raum und dessen Aufenthaltsqualität sollen aufgewertet werden.

Ein weiteres Ziel ist, die Innenstadt autoarm zu gestalten und den Fußgängerinnen und Fußgängern, auch den Touristinnen und Touristen, mehr Raum zuzusprechen und die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen.



5. Kranz der Plätze

Ausgangssituation

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, der St. Nikolaus-Platz an, im Norden befinden sich der Klosterplatz und Hofgarten, im Westen liegen der Feinaigleplatz und der Fidel-Schlund-Platz.

Die Plätze sind zum größten Teil gut gestaltet, aber es ist kein einheitliches Gestaltungskonzept aller Plätze erkennbar.

Zudem sind die Plätze meist stark versiegelt und werden teilweise für den ruhenden Verkehr genutzt.

**Ziel**

Die Ideen und Maßnahmen aus dem ISEK 2012 sollen aufgegriffen und weitergeführt werden. Eine einheitliche Gestaltung durch verbindende Elemente sollen das gesamtheitliche Raumgefüge erhöhen.

Auch 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 geschaffen werden. Angestrebt wird ebenfalls, die Patzflächen (teilweise) zu entsiegeln und zu begrünen. Die Plätze generieren infolge von Begrünung in den Sommermonaten weniger Hitzeentwicklung, wodurch eine Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas erreicht wird. Durch Entsiegelung der Plätze kann das Niederschlagswasser versickern und nach Möglichkeit gespeichert werden.

**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. 98: Bräuhausplatz (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 99: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 5 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

5.1 Vervollständigung Fidel-Schlund-Platz

Ausgangssituation

Der Fidel-Schlund-Platz ist rückwärtig in einem Blockinnenbereich gelegen. Er liegt in nächster Nähe zum Marienplatz, zwischen Bahnhofsstraße und Landwehrplatz und bildet den Vorplatz der Stadtbücherei. Ausgestattet ist er mit einem Baum, Sitzbänken, einem Wasserspiel und Blumenkübeln. Die Frequentierung des Platzes erscheint gering.

**Ziel**

Der rückwärtig gelegene, ruhige Platz bietet viel Potential zur Aufwertung. Es wird empfohlen, durch Begrünungselemente (wie Berankungen und Begrünung der platzfassenden Fassaden) und Pflanzung von weiteren schattenspendenden Bäumen die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Die Begrünungselemente sollen zur Raumgestaltung des Platzes beitragen und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas auf dem Platz. Außerdem wird empfohlen, die Sitzbänke neu anzuordnen und Spielelemente für Kinder auf dem Platz zu installieren.

Eine weitere Möglichkeit zur Attraktivierung und Belebung des Platzes kann durch außenräumliche Angebote in Kooperation mit der Bibliothek und dem Café „Che Storia“ gelingen.

**Art der Maßnahme**  
Konzeption, Planung und Realisierung zur Vervollständigung der Platzgestaltung

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, ggf. Fachbüro

**Zeitraumen**  
kurzfristig

**Fläche**  
ca. 0,05 ha

**Kosten**  
Planung/Konzeption: 5.000 €  
investiv: 25.000 €



Abb. 100: Fidel-Schlund-Platz (Eigene Aufnahme 2024)

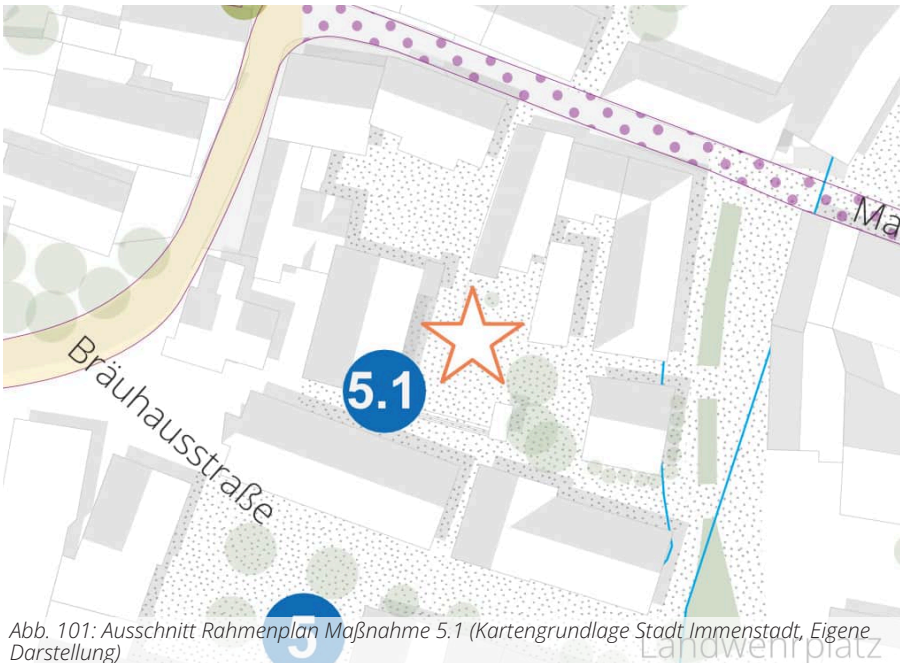


Abb. 101: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 5.1 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

5.2 Gestaltung & Nutzung St. Nikolaus-Platz

Ausgangssituation

Der St. Nikolaus-Platz liegt angrenzend an den Klostergarten zwischen Klostergarten und Jahnstraße. Unter der Platzfläche befindet sich eine Tiefgarage, wodurch eine Bepflanzung des Platzes mit Bäumen ausgeschlossen ist. Der Platz ist durchgehend versiegelt, er weist im Alltag keine besonderen Nutzungen auf und lädt nicht zum Verweilen ein. Der Platz fungiert als Verbindungsraum zwischen den Schulen (Königsegg-Grundschule, Mittelschule) und dem Stadtzentrum (Klostergarten, Marienplatz).

Der Platz wird als Ausweichfläche für den Wochenmarkt genutzt und einmal im Jahr findet das Pfarrfest statt.

Der St. Nikolaus-Platz gehört zur Platzabfolge rund um die Innenstadt (s. Maßnahme 5, Kranz der Plätze).

Ziel

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und im Sinne der Klimaanpassung soll der Platz aufgewertet werden. Bäume können zwar nicht gepflanzt werden, jedoch können (mobile) Pflanzkübel angeordnet werden. Diese können so angeordnet werden, dass sie in Kombination mit weiteren Elementen (Sitzbänke) den Platzraum entlang der verkehrsbelasteten Jahnstrasse fassen. Der Platz soll nicht nur als Ausweichfläche für den Wochenmarkt gesehen werden, sondern auch eine eigenständige Aneignung erfahren. Der Platz könnte insbesondere für Kinder- und Jugendliche besser ausgestattet werden, die Verbindung zur Königsegg-Grundschule und zur Mittelschule sollte verbessert werden, wofür eine Querungshilfe vom St. Nikolaus-Platz über die Jahnstraße notwendig ist.

Auf dem St-Nikolaus-Platz plant die Stadt weitere Fahrradabstellanlagen, sowie E-Ladestationen zu errichten.

**Art der Maßnahme**  
Konzeption, Planung und Realisierung zur ergänzenden Gestaltung

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, ggf. Fachbüro

**Zeitraumen**  
mittelfristig

**Fläche**  
ca. 0,15 ha

**Kosten**  
Planung/Konzeption: 5.000 €  
investiv: 50.000 €

6. Entwicklung Parkierungsfläche Feinaigleplatz

Ausgangssituation

Der Feinaigleplatz ist eine Liegenschaft in Privatbesitz und liegt an der Ecke der Bahnhofstraße zur Rothenfelsstraße, nur etwa 100 Meter vom Marienplatz entfernt.

Der Platz wird derzeit als Kfz-Parkierungsfläche genutzt, die Platzfläche ist unbefestigt (wassergebundene Oberfläche) und die Raumkanten der kleinen Platzfläche zur Bahnhofstraße und zur Rothenfelsstraße sind nicht gefasst.

Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz, daher kann die Stadt Immenstadt nur bedingt Einfluss auf die Gestaltung und Ausstattung der Fläche nehmen. Das ISEK spricht dennoch Empfehlungen für eine nachhaltige und behutsame Stadtentwicklung aus.

Ziel

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 Rothenfelsstrasse in Würdigung der Maßstäblichkeit und Kubatur der umgebenden Bebauung.

Falls das Kfz-Parkieren die weitere Nutzung ist, wird empfohlen entlang der Platzkanten zusätzliche Bäume zu pflanzen. Diese können als grüne Raumkanten wirken, können Schatten spenden und der innerörtlichen Überhitzungsgefahr entgegenwirken. Des Weiteren sollte der Belag der Parkierungsfläche eine wassergebundene Bodendecke aufzeigen, sodass das Niederschlagswasser versickern kann.

**Art der Maßnahme**  
Konzeption von Nutzungsszenarien zur Zwischennutzung/Nutzung

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Eigentümerinnen und Eigentümer

**Zeitraumen**  
mittelfristig

**Fläche**  
ca. 0,05 ha

**Kosten**  
3.000 €



Abb. 102: St.Nikolaus-Platz (Eigene Aufnahme 2024)

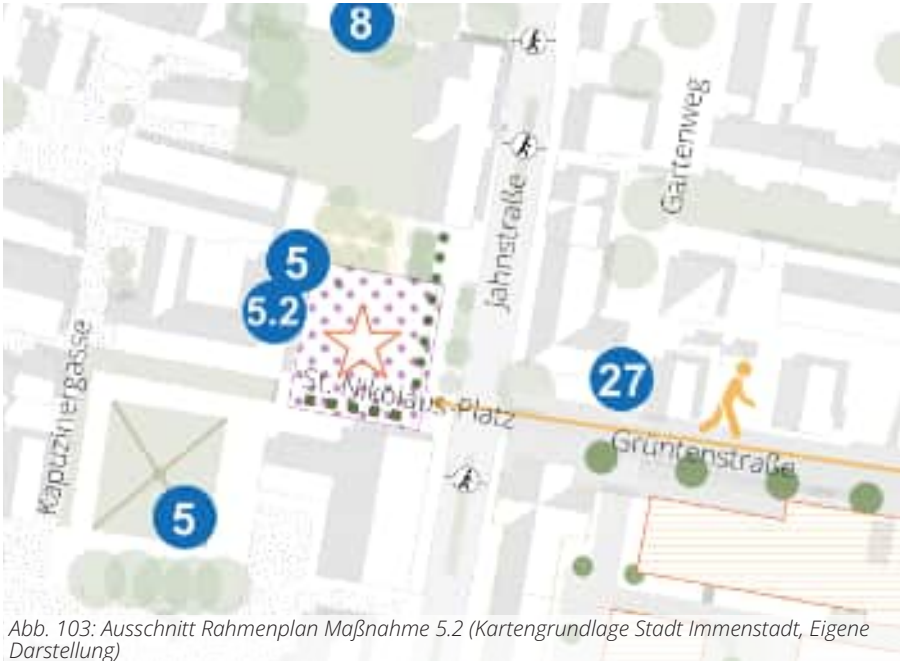


Abb. 103: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 5.2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Abb. 104: Feinaigleplatz (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 105: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 6 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



7. Autoarmer Marienplatz

Ausgangssituation

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.

Ziel

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, Bahnhofsstraße) 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.



Abb. 106: Marienplatz (Eigene Aufnahme 2024)

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

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Fachbüro

**Zeitraumen**  
kurzfristig

**Fläche**  
ca. 0,2 ha

**Kosten**  
8.000 €



Abb. 107: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 7 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

8. Parkierungsring um die Altstadt

Ausgangssituation

Der ruhende Verkehr ist im Altstadtbereich Immenstadts stark wahrnehmbar. Es ist möglich, 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.

Ziel

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 Erschließungsringes um die Altstadt liegen Parkierungsflächen. Es gibt zwei Tiefgaragen (Tiefgarage Bahnhof und Tiefgarage Klostersgarten) 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.

Gleichzeitig soll das Ziel verfolgt werden, nach Möglichkeit auf nachhaltige und klimafreundliche Mobilität (ÖPNV, Fahrrad) umzusteigen.

**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. 108: Verortung der Parkierungsflächen (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## HANDLUNGSFELD Freiraum

Grünflächen in der Stadt sind in Hinblick auf den Klimawandel ein wichtiges Thema. Der Grünraum entlang der Konstanzer Ach bietet nicht nur Grün für die Stadt, sondern auch Wasserflächen, wovon das Mikroklima profitiert. Gleichzeitig birgt die Wasserlage aber auch potentielle Gefahren wie Hochwasser, die bei jedweder Planung immer mitzudenken sind.

Schutzaspekte sollen gestärkt werden, grüne Qualitäten sollen in das Stadtbild verbessert einfließen und sichtbarer gemacht werden. Die Maßnahmen des ISEK sollen die Zugänglichkeit zu Grünflächen und Freiräumen stärken und in die Gesamtstadt einbinden.

## 9. Freiraumkonzept Konstanzer Ach

### Ausgangssituation

Der Fluss 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 Stadtleben kaum eingebunden, nahezu nicht zugänglich.

### Ziel

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 muss 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 möglich machen. Dabei sollten die touristischen Ziele, das Freibad, der Landschaftsraum am Kalvarienberg, die Maxensruh-Kapelle und das Museum Hofmühle, sowie die Bauhofinsel eingebunden werden. Die Zugänglichkeit zum Wasser, kann beispielsweise mit Sitzbänken oder Sitzstufen im Uferbereich erfolgen. Aufenthaltsbereiche im Uferbereich sollten zusätzlich angeboten werden.

Das empfohlene Freiraumkonzept soll auch 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 langfristige

**Fläche**  
konzeptabhängig

**Kosten**  
800.000 €



Abb. 109: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 9 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Abb. 110: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 9 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Abb. 111: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 9 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



10. Neugestaltung Hofgarten

Ausgangssituation

Der Hofgarten grenzt im Osten an die Alleestraße, im Norden an die Schützenstraße (B308) und im Westen an die Straße An der Stadtmauer. Die Liegenschaft Hofgarten teilt sich in zwei Bereiche. Der nördliche Teil ist mit der Hofgartenhalle bebaut, der südliche Teil ist eine als Park gestaltete Grünfläche. Die Hofgartenhalle wurde vormals als Veranstaltungsort genutzt, das Gebäude ist sanierungsbedürftig und die Stadt hat sich für die Niederlegung des Gebäudes entschieden.

Ziel

Um eine stimmige Konzeption für die Nutzung und Gestaltung des Areals nach Niederlegung der Veranstaltungshalle zu finden, führte die Stadt einen Planungswettbewerb durch. Im Juli 2024 wurden die Planungsleistungen an das Büro adlerolesch Freiraum München GmbH vergeben. Der Wunsch der Stadt ist es, dass kein Gebäude auf der Liegenschaft entsteht. Die Fläche des vorhandenen Parks soll erweitert und insgesamt neu gestaltet werden.

Das ISEK empfiehlt, bei der Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse, wo möglich, auf Versiegelung zu verzichten und im Sinne der Klimaanpassung zu agieren. Es sollten Retentionsräume und Versickerungsflächen mitgedacht und realisiert werden.

Als Ersatz für die wegfallende Veranstaltungshalle ist für zukünftige Veranstaltungen geplant, die Turnhalle der Mädchenrealschule Maria Stern als Mehrzweckhalle umzunutzen und umzurüsten; die Technik, die für Veranstaltungen und Konzerte gebraucht wird, muss nachgerüstet werden (siehe Maßnahme 20 Veranstaltungsort Mehrzweckhalle Maria Stern).



Abb. 112: Vorentwurf Hofgarten (adlerolesch Freiraum)

**Art der Maßnahme**  
Planung und Realisierung zur Neuordnung nach Abriss Hofgartengebäude gemäß freiraumplanerischem Wettbewerb

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Fachbüro

**Zeitraumen**  
kurzfristig

**Fläche**  
ca. 0,6 ha

**Kosten**  
1.000.000 €

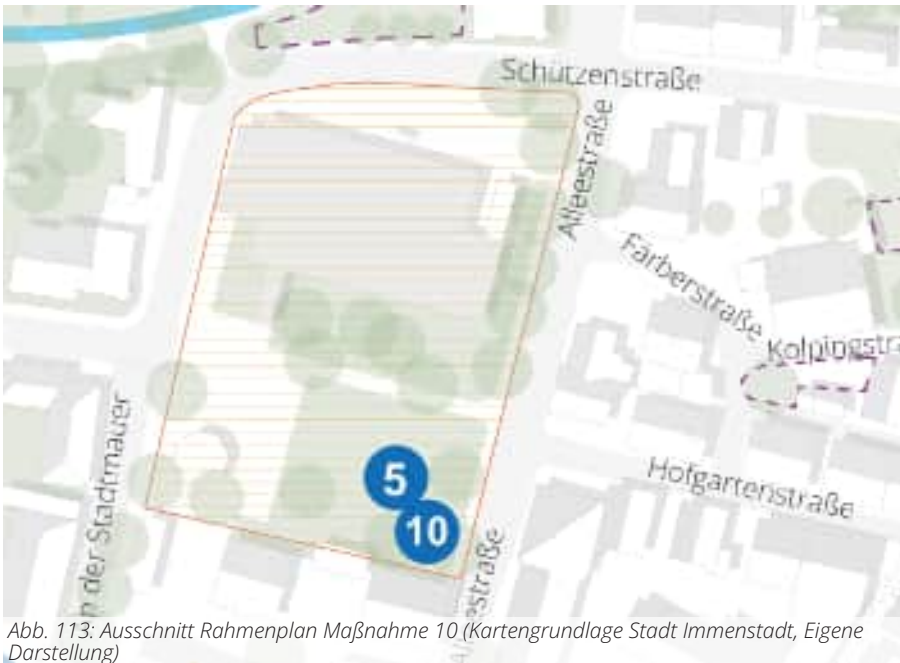


Abb. 113: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 10 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

HANDLUNGSFELD Bühl Mitte

Das Handlungsfeld Bühl Mitte befasst sich mit dem alten Ortskern von Bühl am Alpsee und dem zentralen Bereich um die Gebäude Alte Feuerwehr, Alte Schule, Kirche St. Stephan, Kapelle Maria Loreto, Christushaus und Bühler Höh.

Die Entwicklung einer neuen Mitte und die Reaktivierung für dieses Quartier steht hier als Ziel. Teils laufen bereits Sanierungen und Instandsetzungen. Die Kommunikation mit den verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümern wird dazu beitragen den Ort wieder zu aktivieren und erlebbar zu machen.

Der Verlauf der B308, Lindauer Straße, als viel befahrenes trennend wirkendes Verkehrsband mitten durch Bühl-Mitte hindurch stellt eine große Herausforderung dar.

11. Neue Mitte Bühl

Ausgangssituation

Das Quartier „Neue Mitte Bühl“ liegt entlang der B308 und schließt das Gebäude und das Grundstück der „Bühlerhöh“, das Christushaus, die Kirche St. Stephan, die Kapelle Maria Loreto, das Pfarrhaus, die Alte Schule, den Parkplatz Alpsee und die Unterführung, welche unter der B308 hindurchführt, mit ein (s. Abb. 114). Verschiedene der genannten Gebäude stehen zur Zeit leer oder sind sanierungsbedürftig, verschiedene Gebäude werden aber auch schon für die Sanierung vorbereitet.

Die Alte Schule wurde von der Genossenschaft „Die Alte Schule eG“ erworben. Diese plant eine umfassende Sanierung der Alten Schule; diese soll in Zukunft ein Ort der Begegnung werden, mit einem Café im Erdgeschoss, mit Blick auf den großen Alpsee. Die großen Säle der Schule können als Multifunktionsraum für Veranstaltungen, Vorträge, Ausstellungen oder Vereinsveranstaltungen genutzt werden. Bei Bedarf wäre auch eine Kinderkrippe in der Alten Schule möglich. Im Ober- und Dachgeschoss bietet die Genossenschaft Platz für Start-Ups, junge Unternehmen oder Co-Working-Plätze. Des Weiteren ist auch ein Raum der Stille angedacht, für Meditation und Yoga. Das konkrete Nutzungskonzept ist noch in Planung.

Das Gebäude Bühlerhöh steht leer. Die Liegenschaft ist im Besitz der Stadt. Eine konkrete Nachnutzungskonzeption gibt es noch nicht, jedoch soll das Gebäude abgerissen werden. Eine für die Stadt Immenstadt vorstellbare Nutzung für die Liegenschaft wäre Wohnen mit einem belebten EG.

Ziel

Durch Reaktivierung/Neuordnung der leerstehenden Gebäude soll das Quartier wieder zur räumlichen Einheit entwickelt werden und die bereits versiegelten Potentialflächen genutzt und bebaut werden. Die Konzeption (formal, gestalterisch, funktional) einer neuen Mitte steht hier im Vordergrund. Die Nutzungen Wohnen, Tourismus, Gastronomie, betreutes Wohnen könnten in diesem Quartier zusammenspielen.

Die Ideen und Planungen der Genossenschaft `Die Alte Schule eG´ stellen eine gute Basis für die Konzeption des gesamten Quartiers dar.

Die Barrierewirkung der B308 soll reduziert werden. Durch Temporeduktion und mit einer oberirdischen barrierefreien Querungshilfe soll dies gelingen. Ab der Bühlerhöh soll stadteinwärts das Radwegenetz ergänzt werden. Hierzu wurde zur Sicherung des Planungsziels im Bereich der ehem. Tankstelle bereits eine Vorkaufsrechtsatzung erlassen.

**Art der Maßnahme**  
Konzeption zur städtebaulichen Neuordnung

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Eigentümerinnen und Eigentümer, Fachbüro

**Zeitraumen**  
kurz- bis mittelfristig

**Fläche**  
ca. 1,3 ha

**Kosten**  
80.000 €



Abb. 114: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 11 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

12. Ortsdurchfahrt Bühl

Ausgangssituation

Die Bundesstraße B308 führt als Lindauer Straße durch den Ortsteil Bühl und erzeugt eine stark trennende Wirkung zwischen den südlichen und den nördlichen Bereichen von Bühl. Eine nicht barrierefrei eingerichtete Unterführung quert die B308 in der Ortsmitte von Bühl. Die zulässige Geschwindigkeit in der Ortsmitte beträgt 50km/h. Die viel befahrene Bundesstraße erzeugt eine hohe Lärmemission.

Ziel

Die Trennwirkung der Bundesstraße soll reduziert werden; es wird vorgeschlagen, eine Temporeduktion auf 30 km/h einzuführen und zusätzliche Querungshilfen einzurichten. So kann es gelingen, das Sicherheitsgefühl für Fußgängerinnen und Fußgängern zu steigern und die vorhandene Lärmemission zu reduzieren.

Für Radfahrende soll entlang der Bundesstraße eine Radverkehrsanlage (Schutzstreifen) entstehen. Damit soll die Fahrrad-Verbindung zwischen Immenstadt und Bühl (und weiter Richtung Oberstaufen) gestärkt und die Sicherheit für Radfahrende erhöht werden. Für eine erfolgreiche Mobilitätswende müssen die Fahrradwege gut ausgebaut sein und das Sicherheitsgefühl der Fahrradfahrenden gegeben sein.

**Art der Maßnahme**  
Konzeption, gemäß Mobilitätskonzept, zur Optimierung der Verkehrsführung (Kfz-Durchgangsverkehr, Geschwindigkeitsreduzierung, Ergänzung Radwege, Querungen B308 für Fußgänger und Radfahrer)

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Anwohnende, Staatliches Bauamt, Fachbüro

**Zeitraumen**  
mittelfristig

**Fläche**  
konzeptabhängig

**Kosten**  
100.000 €



Abb. 115: Lindauer Straße (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 116: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 12 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



HANDLUNGSFELD Verbindung Altstadt/Südstadt

Die verbesserte Verzahnung von Altstadt und Südstadt stellt eine große Herausforderung dar. Die Altstadt und die Südstadt werden von einer viel befahrenen Straße und dem Gleiskörper der Bahngleise getrennt. Die Verbindung der beiden Stadtteile kann nur mit Über- oder Unterführungen stattfinden.

Das Ziel des Handlungsfeldes ist es, Maßnahmen zur Reduzierung der Barrierewirkung und zur Stärkung der Verbindung zu ergreifen. Dabei gilt es insbesondere die Attraktivität der Verbindung für Fußgängerinnen und Fußgänger und für Fahrradfahrende zu erhöhen.

Eine barrierefreie Überführung, insbesondere für die klimaneutral Verkehrsteilnehmenden (Fuß- und Radverkehr) ist hier zentrales Thema und soll bei zukünftigen Planungen beachtet werden.

13. Überführung Adolph-Probst-Straße

Ausgangssituation

Die Fuß- und Radweg-Brücke zur Adolph-Probst Straße liegt östlich vom Bahnhof und bildet eine Verbindung zwischen Kernstadt und Südstadt über die Sonthofener Straße und über die Bahngleise. Die Brücke ist auf der Nordseite über eine Treppe und eine Aufzugsanlage (nicht bedarfsgerecht) an die Kernstadt und auf der Südseite über einen barrierefreien Rampenzugang an die Südstadt angebunden.

Die Höhe der Brücke muss für den Fall der Elektrifizierung der Bahnstrecke ein liches Maß von 5,25 m über OK Bahngleis aufweisen.

Ziel

Die Verbindung zwischen Altstadt und Südstadt soll in Zukunft für alle Verkehrsteilnehmenden gestärkt werden. Eine Verbesserung der barrierefreien Nutzung der Brücke ist notwendig. Auf der Nordseite soll eine Rampe errichtet werden, die die Nutzung der Brücke auch für Fahrradfahrende ermöglicht. Die Installation eines barrierefreien Aufzugs ist ebenfalls notwendig.

Des Weiteren wird empfohlen, von der Brücke einen direkten Zugang zu den Bahnsteigen des Bahnhofs Immenstadt einzurichten (Treppenabgänge und Aufzüge). Mit dem direkten Zugang zu den Bahnsteigen kann die Südstadt gut an den Bahnhof und das Bahn-Angebot angebunden werden.

**Art der Maßnahme**  
Konzeption, Planung und Realisierung zur Optimierung der Verbindung Altstadt-Südstadt für Fuß- und Radverkehr

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Deutsche Bahn AG, Fachbüro

**Zeitraumen**  
kurzfristig

**Fläche**  
ca. 0,1 ha

**Kosten**  
2.000.000 €



Abb. 117: Adolph-Probst-Brücke (Eigene Aufnahme 2024)

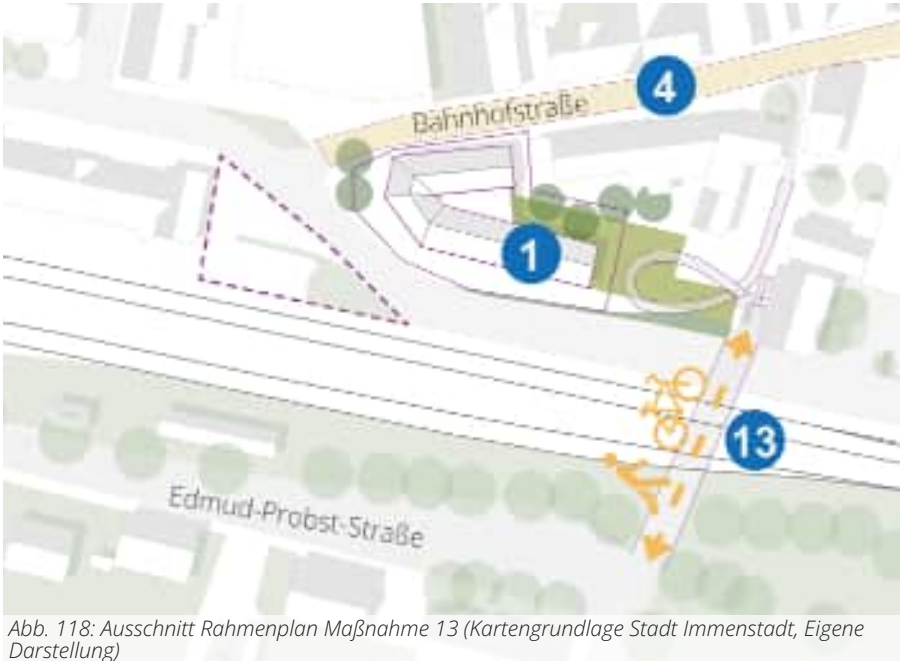


Abb. 118: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 13 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

14. **Barrierefreier Bahnhof und Anbindung an die Südstadt**

**Ausgangssituation**

Der Bahnhof Immenstadt bietet großes Potential in Bezug auf eine Verbesserung des Modal-Splits hin zu mehr umweltgerechter Mobilität.

Der Bahnhof ist bislang nicht barrierefrei ausgestattet; bisher sind die Gleise 2 und 3 nur über Treppenanlagen zu erreichen. Zudem ist der Bahnhof nur von der Nordseite erschlossen, ein direkter Zugang zum Bahnhof von der Südseite ist nicht vorhanden; der nächst gelegene Zugang aus der Südstadt erfolgt über die östlich gelegene Adolph-Probst-Brücke.

**Ziel**

Eine direkte Anbindung des Bahnhofs Immenstadt zur Südstadt stellt eine wesentliche Voraussetzung dar, um die Mobilitätswende erfolgreich umzusetzen: die Südstadt muss direkt und barrierefrei an das Mobilitätsangebot der Bahn und an die Kernstadt angebunden sein. Die bereits bestehende Gleisunterführung von Gleis 1 zu Gleis 2/3 kann nach Süden verlängert werden. Damit wäre eine Verbindung zur Südstadt zu den Straßen Im Engelfeld/Edmund-Probst-Straße gegeben.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob ein direkter Zugang von der Adolph-Probst-Brücke auf die vorhandenen Bahnsteige zu Gleis 1 und Gleis 2/3 in Form von Treppenabgängen und barrierefreien Aufzugsanlagen eingerichtet werden kann.

Mit der barrierefreien Anbindung des Bahnhof Immenstadt an die Südstadt ist nicht nur der Bahnhof selbst und das Mobilitätsangebot der Bahn nachhaltig gesteigert, dieser Schritt stellt auch gesamtstädtisch eine wesentliche städtebauliche Verbesserung für ganz Immenstadt dar. Selbstverständlich muss zukünftig am Bahnhofsgebäude selbst wie an allen angrenzenden Flächen und Angeboten (Mobilitätsknoten Immenstadt, siehe Maßnahme 25) durchgehend Barrierefreiheit eingerichtet sein.

**Art der Maßnahme**  
Konzeption, Planung und Realisierung zur Anbindung/ Neuordnung Bahnhof-Südstadt

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Deutsche Bahn AG, Fachbüro, Eigentümerinnen und Eigentümer

**Zeitraumen**  
mittel- bis langfristig

**Fläche**  
konzeptabhängig

**Kosten**  
3.5 Mio. €



Abb. 119: Situation Unterführung Bahnhof (Eigene Aufnahme 2024)

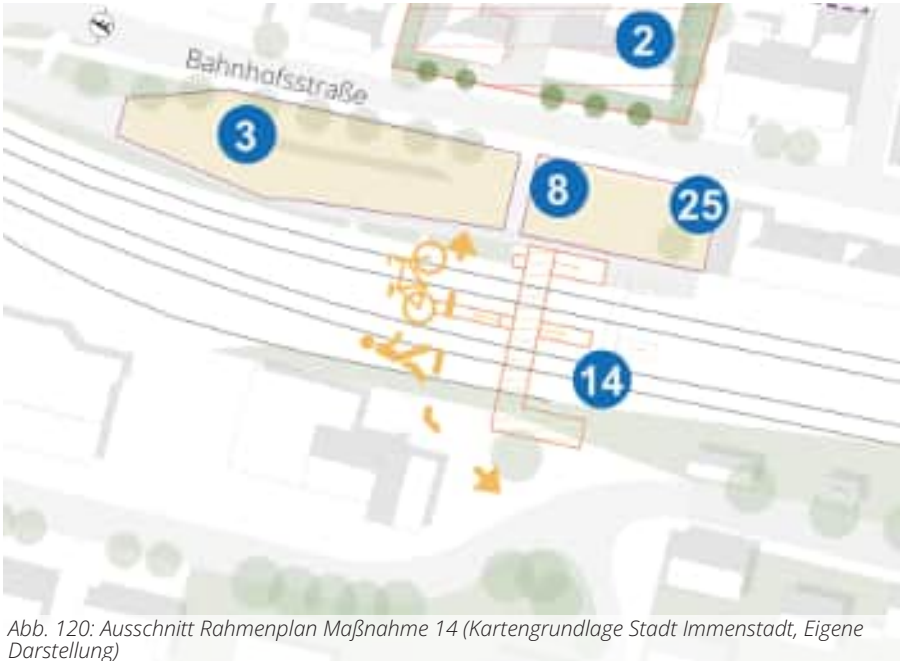


Abb. 120: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 14 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

**HANDLUNGSFELD Stadtgestalt und Stadtbild**

Die historisch gewachsene Stadt und das damit einhergehende Stadtbild mit vielen ortsbildprägenden Gebäuden soll gepflegt und aufrecht erhalten werden. Des Weiteren sollen, im Sinne einer klaren Raumstruktur und einer nachhaltigen Stadtentwicklung, innerstädtische Potentialflächen genutzt und vorhandene Baulücken geschlossen werden. Die klare Fassung von Raumkanten trägt zur Stadtgestalt bei.

Mit dem ISEK sollen Maßnahmen aufgezeigt werden, wie Beteiligte und Akteure das Stadtbild formen und prägen können.

Als Ziel gilt es, den öffentlichen Raum aufzuwerten, das Stadtbild zu erhalten und innerstädtische Potentiale behutsam zu nutzen und zu entwickeln.



15. Potentialflächenentwicklung

Ausgangssituation

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 bayerischen 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 einen beliebten Wohnstandort. Im Jahr 2022 ist ein besonders deutlicher Anstieg an Zuzügen zu verzeichnen.

Ziel

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und -prognose, sowie des hohen Pendleraufkommens und der Wohnungsknappheit sollte in Immenstadt Wohnraum geschaffen werden. Im Zuge der nachhaltigen Stadtentwicklung gilt es Innen- vor Außenentwicklung zu fördern. Innerstädtische Potentialflächen mit Anbindung an die schon vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gilt es zuerst zu entwickeln.

Empfohlen wird, das Potentialflächen-Kataster fortzuschreiben, kontinuierlich die Verfügbarkeit von Potentialflächen bei Eigentümerinnen und Eigentümern abzufragen, das Potentialflächen-Kataster stetig aktuell zu halten und verfügbare Potentialflächen für Wohnen zu entwickeln.

**Art der Maßnahme**  
Fortschreibung des Potentialflächenkataster, kontinuierliche Aktivierung Eigentümerinnen und Eigentümer, Vermittlung von Potentialflächen an potentielle Nutzerinnen und Nutzer

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Eigentümerinnen und Eigentümer, ggf. Investoren

**Zeitraumen**  
kurzfristig

**Kosten**  
15.000 € pro Jahr



Abb. 121: Rothenfelsstraße (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 122: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 15 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

16. Erhalt und Verbesserung der Bausubstanz

Ausgangssituation

Das städtische Gesamtbild befindet sich in einem insgesamt guten Zustand. Immenstadt verzeichnet eine Vielzahl von historischen und stadtbildprägenden Gebäuden, es gibt auch einige sanierungsbedürftige Gebäude, einige stadtbildstörende Gebäude, die sich nicht in das Gesamtbild der Stadt einfügen, vereinzelt sind auch Leerstände vorzufinden.

Ziel

Um das Gesamtbild der Stadt Immenstadt auch in Zukunft zu erhalten, gilt es sanierungsbedürftige Gebäude zu sanieren, zu modernisieren und instand zu setzen. Gebäude, die von Leerstand betroffen sind, sollen ggf. geänderten Bedürfnissen angepasst, umgenutzt und umgebaut werden. Neben Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen soll das Potential für PV-Anlagen und die Gewinnung erneuerbarer Energien geprüft werden.

Die Atmosphäre und Vitalität der Stadt soll bewahrt und geschützt werden.

Die Empfehlung ist die Einrichtung eines Kommunalen Förderprogramms als Anreizprogramm für private Eigentümerinnen und Eigentümer zur Aufnahme von notwendigen Sanierungs-, Modernisierungs-, Anpassungs- und Umbaumaßnahmen. Eine Dotierung im kommunalen Haushalt und die Festlegung der notwendigen Regularien mittels einer kommunalen Förderrichtlinie sind hierfür die Voraussetzung. Als Beispiel für diese erfolgsversprechende kommunale Strategie sei auf die Gemeinde Walmerod verwiesen und das 'Walmeroder Modell' ( siehe auch: <https://www.dorfboerse.de/das-wallmeroder-modell.html> ), das zwar im ländlichen Raum angesiedelt ist, aber in seiner Struktur auch auf den städtischen Raum übertragen werden kann.

In ähnlicher Weise kann ein Kommunales Förderprogramm auch bei den Maßnahmen 19 und 21 zur Anwendung gelangen.

**Art der Maßnahme**  
Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms als Anreizförderung für Modernisierung und Sanierung privater Liegenschaften

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Eigentümerinnen und Eigentümer

**Zeitraumen**  
mittel- bis langfristig

**Kosten**  
160.000 € pro Jahr (integrierter Ansatz mit Maßnahme 19 und 21)



Abb. 123: Marienplatz (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 124: Marienplatz (Eigene Aufnahme 2024)

17. Entwicklung Areal „Bauhofinsel“

Ausgangssituation

Die sogenannte `Bauhofinsel` ist eine unbefestigte und als Kfz-Parkierungsfläche genutzte Fläche; sie liegt an der Ach, nördlich des historischen Stadtkerns und nördlich der Hofgartenhalle, zwischen der Schützenstraße, der Kalvarienbergstraße und der Straße Ob der Ach und hat einen Flächenumfang von ca. 0,5 Hektar. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Fluss Konstanzer Ach an und liegt im Hochwasserrisikobereich.

Ziel

Die `Bauhofinsel` stellt eine wertvolle innerstädtische Potentialfläche dar. Es wird empfohlen, die Fläche zu entwickeln, unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen. Im Falle einer Bebauung muss das Hochwasserrisiko beachtet werden, eine Nutzung im EG für Wohnen oder Gewerbe ist ausgeschlossen. Eine Nutzung des EG als Kfz-Parkierungsgeschoss ist u.U. denkbar und sollte geprüft werden. In den Obergeschossen können Flächen für Wohnen, Dienstleistung und Büro entwickelt werden. Der Hochbau muss sich in seiner Höhenentwicklung und der Gebäudegliederung und- anordnung an den Kubaturen der umgebenden Bebauung orientieren.

Der Freiraum mit Zugang zur Konstanzer Ach sollte gestaltet, aufgewertet und in die Planung integriert werden. Die Fußwegeverbindungen über die Brücken im Osten, Süden und Westen der `Bauhofinsel` sollen erhalten und aufgewertet werden.

Zur Findung einer architektonisch und städtebaulich angemessenen Lösung wird die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs empfohlen. Falls die Fläche als Kfz-Parkierungsfläche erhalten werden soll, kann eine diesbezügliche Planung und die konkrete Ausweisung von Stellplätzen zur Optimierung des Ausnutzungsgrades der Fläche beitragen. Bei der Ausweisung als Kfz-Parkierungsfläche ist darauf zu achten, dass nur die notwendigen Flächen befestigt ausgeführt werden und alle anderen Flächen mit wassergebundenem Belag ausgeführt werden.



Abb. 125: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 17 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

**Art der Maßnahme**  
Konzeption und Planung zur Neuordnung, ggf. Wettbewerbsverfahren

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, ggf. AK Bayern, ggf. Investoren

**Zeitraumen**  
kurz- bis mittelfristig

**Fläche**  
ca. 0,5 ha

**Kosten**  
100.000 €



Abb. 126: Bauhofinsel (Eigene Aufnahme 2024)

HANDLUNGSFELD Lebendige Innenstadt

Durch verschiedene Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen wurde die Innenstadt an einigen Stellen bereits weiterentwickelt, an manchen Orten besteht aber weiterhin Bedarf nach Erneuerung und Aktualisierung an veränderte Rahmenbedingungen.

Der öffentliche Raum als erlebbarer und sichtbarer Rahmen soll an die zukünftigen Anforderungen zur Aufenthaltsqualität, zur Gestaltungsqualität, zur Klimaanpassung der Stadt sowie zur nachhaltigen Mobilität in der Stadt angepasst werden.

Übergeordnetes Ziel ist es, inklusive Aufenthaltsorte zu schaffen, an denen sich die Bürgerinnen und Bürger gerne aufhalten. Bei der Gestaltung gilt es, eine einheitliche Konzeption zu entwickeln und diese umzusetzen. Flächenentsiegelung und zusätzliche Begrünung spielen eine wesentliche Rolle zur Erreichung der Klimaanpassungsziele.

Für eine belebte Innenstadt sollen flexibel nutzbare Stadtplätze und Parks als Orte zum Innehalten angeboten werden, die den Anwohnenden und den Gästen zur Verfügung stehen. Die Innenstadt wird als Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen wahrgenommen und soll zukünftig mehr Nutzungsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Familien aufweisen.



18. **Projektfonds**

**Ausgangssituation**

Um das Engagement möglichst vieler Initiativen, Vereine, Organisationen aber auch von Gewerbebetreibenden oder Bürgergruppen und von Einzelpersonen in der Innenstadt finanziell unterstützen zu können, ist es sinnvoll, das Instrument des Projektfonds zu nutzen. Mit der Einrichtung eines Projektfonds wird ein flexibel einsetzbares Budget geschaffen und angeboten, das vergleichsweise unbürokratisch für die kurzfristige Umsetzung kleinteiliger Maßnahmen und Projekte in der Innenstadt genutzt werden kann.

**Ziel**

Bei den Maßnahmen kann es um die Aufwertung des öffentlichen Raumes (z.B. Kunst oder temporäre Objekte), Projekte zur Aktivierung und Vernetzung im Bereich Soziales, Kultur und Kreativität, Sport oder um Projekte zur Unterstützung des lokalen kleinteiligen Einzelhandels gehen. Den Einsatzmöglichkeiten sind in der Regel nur wenig Grenzen gesetzt, wenn ein inhaltlicher Bezug zu den Zielen der Stadtentwicklung gegeben ist sowie die Maßnahmen eine Verbesserung für die Innenstadt und die Allgemeinheit erwarten lassen.

Gerade einfach umsetzbare, kooperativ getragene und öffentlichkeitswirksame Aktivitäten (Events, Kultur, Kunst, etc.) sind geeignet, um Interesse, Aktivierung, Teilnahmebereitschaft und schlussendlich eine Entwicklungsdynamik zu erzeugen und den übergeordneten Stadtentwicklungsprozess im Sinne der ISEK-Leitlinien weiter voranzutreiben.

Ein lokales Gremium (Stadtteilbeirat) entscheidet über die Verwendung der Mittel des Projektfonds. Eine zu verabschiedende Richtlinie legt fest, ob es eine Lenkungsgruppe braucht oder das Management des Projektfonds über die Verwaltung laufen kann, je nach Größe und Zielsetzung. Es wird empfohlen, eine örtliche Richtlinie für die Vergabe (Ziele, räumlicher Geltungsbereich, Verwendungszweck, Kriterien) zu erstellen um die erforderliche Transparenz der Mittelvergabe herzustellen. Der Projektfond speist sich zu 50 % aus Mitteln der Privaten, zu 30 % aus der Städtebauförderung und zu 20 % aus einem kommunalen Eigenanteil.

<b>Art der Maßnahme</b>
Förderung von kleinteiligen und kurzfristigen Maßnahmen
<b>Beteiligte</b>
Stadt Immenstadt
<b>Zeitraumen</b>
kurzfrsitig
<b>Kosten</b>
20.000 € pro Jahr

19. **Förderung zur Verbesserung des Gastronomieangebots**

**Ausgangssituation**

In Immenstadt gibt es nur eine kleine Auswahl an gastronomischen Angeboten. In der Beteiligung wurde mehrfach betont, dass die Bürgerinnen und Bürger ein besseres und erweitertes Gastronomie-Angebot wünschen. Insbesondere in Bühl, wo die Touristen-Frequenz sehr hoch ist, ist nur eine geringe Anzahl an gastronomischen Angeboten vorhanden. Im Experteninterview wurde auf die Konkurrenz zwischen Hotellerie und Gastronomie hingewiesen.

**Ziel**

Das Ziel ist es, in Immenstadt und in Bühl das gastronomische Angebot zu erweitern. Die Maßnahme soll die Voraussetzungen für neue und zusätzliche Gastronomieangebote verbessern.

Die Empfehlung ist die Einrichtung eines Kommunalen Förderprogramms als Anreizprogramm für private Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Pächterinnen und Pächter zur Aufnahme von Sanierungs-, Modernisierungs-, Anpassungs- und Umbaumaßnahmen, die zur Ertüchtigung einer Liegenschaft und Einrichtung eines gastronomischen Angebots notwendig sind.

Eine Dotierung im kommunalen Haushalt und die Festlegung der notwendigen Regularien mittels einer kommunalen Förderrichtlinie sind hierfür die Voraussetzung.

Das Kommunale Förderprogramm kann in ähnlicher Weise auch bei der Maßnahme 16 und der Maßnahme 21 zur Anwendung gelangen.

<b>Art der Maßnahme</b>
Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms als Anreizförderung für Einrichtung gastronomischer Angebote (Modernisierung und Sanierung privater Liegenschaften)
<b>Beteiligte</b>
Stadt Immenstadt, Eigentümerinnen und Eigentümer, Pächterinnen und Pächter
<b>Zeitraumen</b>
mittel- bis langfristig
<b>Kosten</b>
160.000 € pro Jahr (integrierter Ansatz mit Maßnahme 16 und 21)

20. Veranstaltungsort (Mehrzweckhalle Maria Stern)

Ausgangssituation

Die bisher als Veranstaltungshalle genutzte Hofgartenhalle wird aufgrund von baulichen Mängeln abgerissen werden. Auf der Liegenschaft der Hofgartenhalle ist kein Neubau geplant. Für die Fläche wurde ein Freiflächenwettbewerb ausgelobt, der Freiraum des Hofgarten wird um die Fläche der Hofgartenhalle erweitert, die Parkfläche des Hofgartens wird insgesamt neu gestaltet. Als Ersatz für die wegfallende Hofgartenhalle benötigt die Stadt Immenstadt einen anderen Veranstaltungsort.

Ziel

Als Ersatz für die Hofgartenhalle und als neue Veranstaltungshalle in Immenstadt bietet sich die Turnhalle der Mädchenrealschule Maria Stern und deren Ausbau und Ertüchtigung zur Mehrzweckhalle an. Eine technische Nachrüstung und erweiterte Ausstattung der vorhandenen Infrastruktur stellt eine pragmatische und kostenbewusste Lösung dar. Die Turnhalle der Maria-Stern-Mädchenrealschule würde zukünftig intensiv genutzt.

**Art der Maßnahme**  
Konzept, Planung und Realisierung zur Bestandsanpassung (Umrüstung zur Mehrzweckhalle)

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Diözese Augsburg, Fachbüro

**Zeitraumen**  
kurzfristig

**Kosten**  
600.000 €

HANDLUNGSFELD Tourismus

Das touristische Aufkommen in Immenstadt ist für die Stadt von großer Bedeutung. Die Lage der Stadt im Voralpenland macht die Stadt zu einem beliebten Ziel. In der Beteiligung wurde deutlich, dass Touristen das Bild der Stadt prägen und bisweilen dominieren. Es bedarf einer zielgerichteten städtischen Ansprache und Bündelung der vorhandenen Angebote und Veranstaltungen.

Das touristische Angebot soll auf allen Ebenen weiterentwickelt, aktualisiert und gestärkt werden.

Die Angebotsvielfalt und Kultur soll im öffentlichen Raum insgesamt sichtbar sein. Die Stadt soll sich insgesamt weiter in Richtung eines erlebbaren, inklusiven Raumes mit Spontaneität und Diversität entwickeln, dessen Bild sich im Lauf der Zeit auch wandeln darf und der dadurch eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.

Die Stadt soll über eine klare Wegführung verfügen, innerörtlich und überörtlich, dabei sollen wichtige Wegführungen klar gekennzeichnet sein und sichtbar gemacht werden.



Abb. 127: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 20 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



21. Verbesserung und Ausbau des Übernachtungsangebots

Ausgangssituation

Immenstadt, als Ort hoher touristischer Bedeutung im Voralpenland, zieht mit seiner schönen und vielfältigen Landschaft und den beiden Bergbahnen viele Touristinnen und Touristen an. Die Schönheit der Natur muss erhalten werden, insbesondere da der Tourismus nahezu alle Bereiche der Natur beeinflusst.

Das Beherbergungsangebot zur Nutzung touristischer Potentiale in Immenstadt ist teils veraltet und es stößt an seine Kapazitätsgrenzen. In der Beteiligung wurde auch ausgeführt, es fehle ein herausragendes Leuchtturmprojekt.

Ziel

Immenstadt soll weiterhin ein attraktiver Ort bleiben mit einer hohen touristischen Qualität. Damit dies gelingt, muss eine Qualitätssteigerung des Übernachtungsangebots erreicht werden. Des weiteren soll das Übernachtungsangebot erweitert werden. Gleichwohl soll beim Ausbau des Tourismusangebots der Angemessenheitsgrundsatz beachtet werden.

Die Empfehlung ist die Einrichtung eines Kommunalen Förderprogramms als Anreizprogramm für private Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Pächterinnen und Pächter zur Aufnahme von Sanierungs-, Modernisierungs-, Anpassungs- und Umbaumaßnahmen, die zur Ertüchtigung einer Liegenschaft und Einrichtung eines Übernachtungsangebots notwendig sind.

Eine Dotierung im kommunalen Haushalt und die Festlegung der notwendigen Regularien mittels einer kommunalen Förderrichtlinie sind hierfür die Voraussetzung.

Das Kommunale Förderprogramm kann in ähnlicher Weise auch bei der Maßnahme 16 und der Maßnahme 19 zur Anwendung gelangen.

**Art der Maßnahme**  
Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms als Anreizförderung für Modernisierung und Sanierung privater Liegenschaften

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Eigentümerinnen und Eigentümer, ggf. Investoren

**Zeitraumen**  
mittel- bis langfristig

**Kosten**  
160.000 € pro Jahr (integrierter Ansatz mit Maßnahme 16 und 19)

22. Gestaltung / Optimierung Viehmarkt

Ausgangssituation

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 Alpbabtriebs immer zu Mitte September, dem Immenstadter `Viehscheid`, dem einzigen städtischen Alpbabtrieb in Deutschland.

Ziel

Die Kfz-Parkierungsfläche des Viehmarkt gehört zu dem Parkierungs-Ring-Konzept, rings um die Altstadt (s. Maßnahme 8) 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 und klimaangepassten Aufwertung der Platzfläche.

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

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt

**Zeitraumen**  
mittelfristig

**Fläche**  
ca. 1,37 ha

**Kosten**  
100.000 €



Abb. 128: Viehmarkt (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 129: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 22 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

23. Innenstadt-Tourismus und Wandertourismus

Ausgangssituation

Die Lage von Immenstadt zieht viele Touristinnen und Touristen an. Insbesondere die Natur im Alpenvorland macht die Lage von Immenstadt besonders attraktiv. Es kommen viele Touristen nach Immenstadt, um im Umland Immenstadts Ausflüge und Wanderungen zu machen. Die Stadt selber profitiert jedoch, abgesehen von den Beherbergungen, häufig nur wenig vom Tourismus.

Ziel

Das Ziel der Stadt ist es, den anwesenden Touristinnen und Touristen auch innerhalb der Stadt Immenstadt urbane Formate anzubieten, die dazu beitragen, dass die Gäste Umsätze innerhalb der Stadt generieren. Es soll nicht nur die Übernachtungsbranche von den Gästen profitieren, sondern auch der Einzelhandel, die Gastronomie, die Kulturschaffenden und alle anderen. Stadtführungen, die bereits angeboten werden, stellen ein solches urbanes Ergänzungsformat bereits dar; aber auch die Flora und Fauna am Wasser (Konstanzer Ach) oder am Mittagberg bieten Themen und Erfahrungsfelder, die in Form von geführten Wanderrouten auf die Ortsspezifika verweisen.

Weiteres Ziel ist es, den sanften Tourismus zu fördern. Steigende Touristenzahlen werden von den Bürgerinnen und Bürgern auch kritisch gesehen; es muss auf die Ausgewogenheit geachtet werden, sodass die Stadt einerseits für die Einheimischen lebenswert bleibt und andererseits für die Gäste attraktiv.

Art der Maßnahme

Entwicklung und Aktivierung von Wanderformaten und urbanen touristischen Formaten in Kooperation mit Alpsee-Grünten Tourismus GmbH

Beteiligte

Stadt Immenstadt, Alpsee-Grünten Tourismus GmbH

Zeitrahmen

mittelfristig

Kosten

15.000 € pro Jahr

HANDLUNGSFELD Mobilität

Die vielfältigen Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum werden besonders im Handlungsfeld Mobilität deutlich. Im Straßenverkehr treffen die verschiedenen Verkehrsteilnehmenden aufeinander. Die Mobilitätswende definiert den Rahmen für die Ziele Immenstadts: der Anteil des Umweltverbundes\* innerhalb des Modal-Splits\*\* soll gestärkt und ein möglichst nahtloser Übergang zwischen den Modi soll erreicht werden.

Der Umstieg vom Verbrenner-Kfz auf alternative Mobilitätsangebote soll durch Anreize und gezielte, positive Kommunikation Schritt für Schritt gelingen. Eines der Ziele ist die Zentralisierung des Kfz-Parkens in gebündelte Parkierungsflächen. Im Bestand gibt es ein Potential zur Nutzung zentraler Parkierungsflächen und Tiefgaragen, die einen Parkierungsring um die Immenstädter Innenstadt bilden. Dabei ist gleichzeitig das Ziel, die bestehenden alternativen Angebote im ÖPNV\*\*\* weiter zu verbessern und neue innovative Angebote (Fahrradwege, Fahrradstraße, Sharing-Angebot, E-Mobilität, Mikromobilität, etc.) einzuführen. Der Anteil des MIV\*\*\*\* am Modal-Split soll reduziert werden.

Eine inklusive Gestaltung des Stadtverkehrs im Sinne einer selbstbestimmten Mobilität für Alle ist das langfristig weitere Ziel (Barrierefreiheit, Preisgestaltung ÖPNV, etc.). Zur Steigerung der Lebensqualität in der Stadt sollen vor allem bewegungs- und gesundheitsfördernde Fortbewegungsmittel in einer ansprechenden und einladenden Art realisiert werden.

Zur Verkehrsentlastung des Zentrums von Bühl ist bereits ein Projekt in Planung und Realisierung; mit der Verlegung des vorhandenen Alpsee-Parkplatzes von Bühl Zentrum an seinen neuen Standort soll das Zentrum von Bühl um einen wesentlichen Anteil des Parksuchverkehrs entlastet werden. Dieses Vorhaben hat bereits Projektreife erreicht.

\*Umweltverbund: Umweltverbund meint die vier Mobilitäts-Modi: Bahn, Bus, Fahrrad, zu Fuß

\*\* Modal-Split: mit Modal-Split bezeichnet man die Zusammensetzung der Anteile der verschiedenen Verkehrsarten (Modi) am gesamten Mobilitätsaufkommen wie viele aller Verkehrsbewegungen entfallen auf die Bahn, den Bus, das Fahrrad, den Fußweg, das Kfz

\*\*\*ÖPNV: ÖPNV ist der Öffentl. Personennahverkehr, also Bahn und Bus

\*\*\*\*MIV: MIV ist der motorisierte Individualverkehr, also das Kfz



24. Fahrradinfrastruktur

Ausgangssituation

Das Fahrradwegenetz in Immenstadt ist lückenhaft; teilweise sind Radwege vorhanden, die jedoch ohne Anschluss bleiben. Neben dem lückenhaften Radwegenetz sind nur wenige Schutzstreifen und ausgewiesene Fahrradwege vorhanden. Die Fahrradwege sind zum Teil geschottert und nicht mit fester Oberfläche ausgeführt, wodurch vorrangig im Winterhalbjahr die Nutzbarkeit eingeschränkt ist. Die Sichtbarkeit und Qualität der durch das Stadtgebiet von Immenstadt hindurchführenden Fern-Radwege muss verbessert werden. Teilweise sind für diese Fern-Radwege im Strassenraum keine oder nur schwer erkennbare Beschilderungen vorhanden. Im Stadtgebiet sind nur wenige Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden; insbesondere vor öffentlichen Einrichtungen fehlen Fahrradabstellanlagen.

Ziel

Das Ziel ist der Ausbau eines zusammenhängenden, sicheren Radwegenetzes. Die Lücken im Radwegenetz sollen geschlossen werden. Die Qualität der Radwege (Oberflächenbeläge/Spurbreiten) sollen verbessert werden. Die Überland-/Regionalfernradwege sollen wahrnehmbar und eindeutig beschildert werden und für den Fahrradgebrauch mit attraktiven Oberflächenbelägen ausgestattet werden. Ebenfalls gilt es, die Sicherheit für Fahrradfahrende zu erhöhen; entlang der Hauptverkehrsstraßen sollten Radverkehrsanlagen geschaffen werden. Um den die Stadt durchfahrenden Fahrrad-Touristen einen Stopp in Immenstadt so attraktiv wie möglich zu gestalten, sollen Fahrradabstellanlagen und E-Bike-Ladestationen installiert werden. Diese sollten vor öffentlichen Einrichtungen und an Plätzen vorhanden sein; das Angebot einer Werkzeugstation für Fahrradfahrende ist ebenfalls von Vorteil. Für die (Wander- und Outdoor-) Touristen in Immenstadt sollte ein Fahrradverleihsystem angeboten werden, sodass die Gäste die Möglichkeit haben, sich in Immenstadt mit dem Fahrrad bewegen zu können oder das Fernradwegenetz nutzen können.

<b>Art der Maßnahme</b>
Konzeption, Planung und Realisierung von Maßnahmen zur Verbesserung der Fahrradinfrastruktur, gemäß Mobilitätskonzept (partielle Neuordnung, Lückenschluss Radwege, Verbesserung Beschilderung, Ladestationen, Abstellanlagen)
<b>Beteiligte</b>
Stadt Immenstadt, Fachbüro
<b>Zeitraumen</b>
kurzfristig
<b>Kosten</b>
2.000.000 €



Abb. 130: Luitpoldstraße (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 131: Bauhofinsel (Eigene Aufnahme 2024)

25. Mobilitätsknoten

Ausgangssituation

Das Verkehrsaufkommen in Immenstadt ist wesentlich durch den Ziel- und Quellverkehr insbesondere der Einpendlerinnen und Einpendler der großen gewerblichen Einrichtungen (Bosch, Klinikum, Monta, etc.) bedingt. Insbesondere die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer von der Bosch GmbH verursachen ein großes Verkehrsaufkommen und einen hohen Anteil an MIV. Aber auch die Bewohnerinnen und Bewohner der verschiedenen Ortsteile sind häufig auf das Auto angewiesen, da die Taktung des ÖPNV in Immenstadt häufig nicht ausreichend ist. Ferner pendeln auch zahlreiche Schülerinnen und Schüler nach Immenstadt. Ein zentraler Umsteigeknotenpunkt ist bislang nicht eingerichtet. Am Bahnhof gibt es einen Parkplatz mit ca. 16 Stellplätzen und einer auf 3 h begrenzten Kurzparkdauer, die für Pendlerinnen und Pendler kein Angebot darstellt.

Ziel

Um das Verkehrsaufkommen des MIV in Immenstadt zu reduzieren und den Modalsplit zugunsten des Umweltverbund (Schiene, Bus, Fahrrad, zu Fuß) zu erhöhen, wird empfohlen, am Bahnhof Immenstadt den zentralen Mobilitätsknoten (zu schaffen) und auszubauen; in der Folge können wertvolle Flächen im öffentlichen Raum gewonnen werden, die für andere Nutzungen zugänglich gemacht werden können. Auch bei den beiden größten Arbeitgebern (Bosch, Klinikum) sowie an den personen stärksten Schulstandorten sollen Mobilitätsknoten entstehen, die im Verbund miteinander dazu beitragen, den MIV zu reduzieren und den Umstieg auf den Umweltverbund zu steigern. Auch kommunale oder betriebliche Anreizprogramme können den Beschäftigten von Klinikum und Bosch den Umstieg vom MIV zum Umweltsverbund erleichtern.

<b>Art der Maßnahme</b>
Konzeption und Objektplanung zur Neuordnung, ggf. Wettbewerbsverfahren
<b>Beteiligte</b>
Stadt Immenstadt, Verkehrsträger, ggf. Sharing-Anbietende
<b>Zeitraumen</b>
kurz- bis mittelfristig
<b>Fläche</b>
konzeptabhängig
<b>Kosten</b>
180.000 €



Abb. 132: Bahnhof Immenstadt (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 133: Bahnhof Immenstadt (Eigene Aufnahme 2024)

26. Mobilitätskonzepte für Bosch, Klinikum, Monta, ...

Ausgangssituation

Die großen Arbeitgeber in Immenstadt erzeugen ein großes Pendleraufkommen und bedingen einen hohen Anteil am MIV.

Das Bosch-Werk in Seifen liegt direkt an der Bahnstrecke zwischen Immenstadt und Kempten, verfügt aber nicht über einen Haltepunkt; auch die ÖPNV-Anbindung an den Bahnhof Immenstadt ist als unzureichend zu bewerten.

Das Klinikum ist über die Straße `Im Stillen´ und einen Kreisverkehr an die B308 angebunden. Die Zufahrtsituation und das vorhandene Parkierungsangebot sind stark ausgelastet; eine Reduktion des MIV-basierten Pendleranteils wäre zu begrüßen.

Ziel

Der hohe MIV-Anteil infolge des arbeitsplatzbedingten Einpendelns soll reduziert werden. Dafür sollen Maßnahmen in die Wege gleitet werden, die die Steigerung des Modals-Splits zugunsten des Umweltverbundes (Schiene, Bus, Fahrrad, zu Fuß) stärken.

Es soll geprüft werden, ob eine direkte Bahn-Anbindung des Bosch-Werks in Seifen eingerichtet werden kann und das Bosch-Werk für die Angestellten per Bahn erreichbar wird.

Zusätzlich wird empfohlen, dass das Bosch-Werk wie auch das Klinikum zur Aufstellung und Umsetzung von betriebsbezogenen Mobilitätskonzepten angeregt werden, um eine attraktive Anbindung beider Arbeitsplatzstandorte an die bestehenden Mobilitätsnetze zu erreichen und/oder um die Mobilitätsnetze noch bedarfsbezogen auszubauen (Sammeltaxen oder Shuttle-Busse zwischen Umland und Arbeitsplatzstandort und zwischen Bahnhof Immenstadt und Arbeitsplatzstandort). Beide Arbeitsplatzstandorte (Bosch und Klinikum) könnten entlang der Linie Immenstadt Bahnhof - B308 - Ortsteil Seifen ein integriertes Mibilitätskonzept auflegen.

Art der Maßnahme  
Konzeptionen

Beteiligte  
Stadt Immenstadt, Vertreter der Firmen und Dienstleister, ggf. Betriebsräte der Firmen und Dienstleister, ggf.Eigentümerinnen und Eigentümer, ggf. Verkehrsträger, ggf. Sharing-Anbietende

Zeitraahmen  
mittelfristig

Fläche  
konzeptabhängig

Kosten  
80.000 €

27. Sicheres Fußwegenetz

Ausgangssituation

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.

Ziel

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 oder am Übergang von der Rieder-Steige zur Kirchsteige (in Bühl) über die B308.

Siehe auch Maßnahme 45 Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Art der Maßnahme  
Konzeption, Planung und Realisierung zur partiellen Neuordnung, Straßenraumgestaltungen und Optimierung Wegeverbindungen für den Fußverkehr, gemäß Mobilitätskonzept

Beteiligte  
Stadt Immenstadt, Vertreter und Vertreterinnen der Schulen, Vertreter oder Vertreterin des Seniorenbeirats

Zeitraahmen  
mittelfristig

Kosten  
2 Mio. €



Abb. 134: Jahnstraße (Eigene Aufnahme 2024)

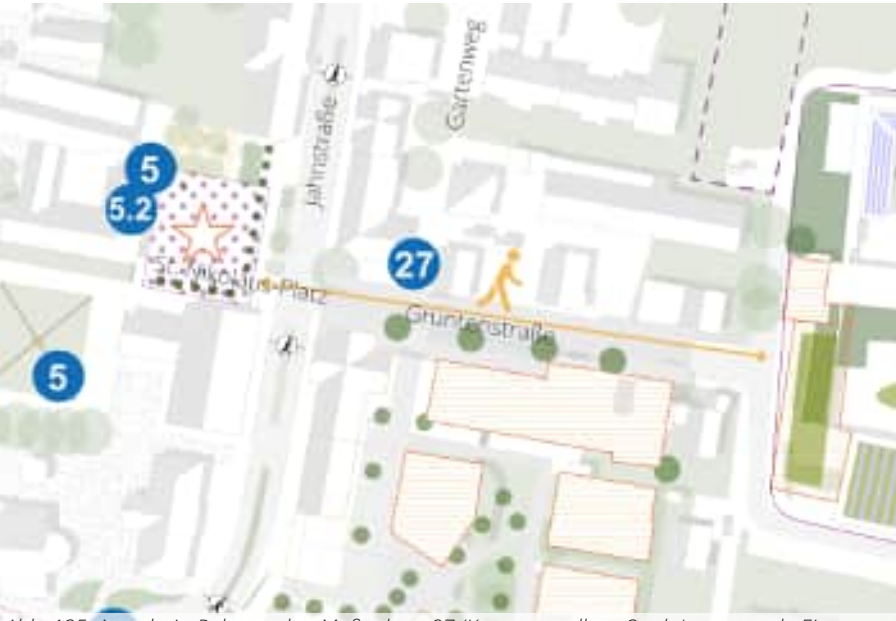


Abb. 135: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 27 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



28. Verkehrsberuhigung Bühl-Zentrum

Ausgangssituation

Das Zentrum Bühl, ist insbesondere zur Hauptsaison ein Ort, an dem es zu einem hohen Fußverkehrsaufkommen kommt. Durch den touristischen Besuch am Alpsee kommt es an der Querung der Konstanzer Ach (Seestraße, Brücke über die Konstanzer Ach, zwischen dem aktuellen Parkplatz und der Seepromenade) zu Nutzungskonflikten. Der Straßenraum ist als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet, allerdings nur teilweise baulich umgesetzt; insbesondere in der Hauptsaison geht vor allem für Kinder eine erhöhte Gefahr für den Fußverkehr aus. Zusätzlich wird die Seestraße von großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren.

Mit der Verlegung des vorhandenen Alpsee-Parkplatzes von Bühl Zentrum an seinen neuen Standort soll das Zentrum von Bühl um einen wesentlichen Anteil des Parksuchverkehrs entlastet werden. Dieses Vorhaben hat bereits Projektreife erreicht.

Mit der Erweiterung eines Hotelbetriebs in Bühl wird vorrausichtlich auch die Seestraße verlegt werden.

Ziel

Um die Sicherheit für Fußgängerinnen und Fußgänger zu erhöhen soll die Realgeschwindigkeit für den MIV durch bauliche Maßnahmen reduziert werden. Durch die Geschwindigkeitsreduzierung soll neben dem Sicherheitsaspekt die Aufenthaltsqualität des Bereichs vor dem See erhöht werden.

Ferner soll Schleichverkehr durch das Zentrum von Bühl zwischen B308 und der Missener Straße unterbunden werden.

**Art der Maßnahme**  
Konzeption, Planung und Realisierung zur partiellen Neuordnung, Umstrukturierung Kfz-Parken, Straßenraumgestaltung, Optimierung Wegeverbindung für den Fußverkehr, gemäß Mobilitätskonzept, gemäß vorliegende Projektplanung

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, ggf. Eigentümerinnen und Eigentümer, Fachbüro

**Zeitraumen**  
kurzfristig

**Fläche**  
ca. 0,9 ha

**Kosten**  
500.000 €



Abb. 136: Fischerweg/Seestraße (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 137: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 28 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

29. Optimierung Bahnübergang Fischerweg/In der Hub

Ausgangssituation

Beim Bahnübergang in Bühl (Fischerweg/In der Hub) gibt es derzeit für die Fußgängerinnen und Fußgänger im Seitenbereich eine Beschränkung, es gibt aber kein akustisches Warnsignal.

Ziel

Um die Sicherheit im Straßenraum für alle Verkehrsteilnehmenden zu erhöhen, sollen auch seheingeschränkte Personen mittels akustischem Signal gewarnt und geschützt werden. Deshalb wird empfohlen, am Bahnübergang Fischerweg/In der Hub zusätzlich ein akustisches Signal einzurichten.

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

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Deutsche Bahn AG, ggf. Fachbüro

**Zeitraumen**  
kurzfristig

**Kosten**  
3.000 €



Abb. 138: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 29 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



Abb. 139: In der Hub (Eigene Aufnahme 2024)

30. Neustrukturierung Straßenraum Salzstraße

Ausgangssituation

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.

Ziel

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 und der Verbesserung des Mikroklimas 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.



Abb. 140: Salzstraße (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 141: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 30 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

31. Fahrradstraße Rothenfelsstraße

Ausgangssituation

Die Rothenfelsstraße ist der westliche Arm der zentralen Ost-West-Verbindung durch die Kernstadt von Immenstadt; sie führt vom westlichen Ortsrand, von der Montfortstraße abzweigend, 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).

Ziel

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 Radverkehr in Immenstadt, von Bühl bis ins historische Zentrum geschaffen, und die Mobilitätswende vorangetrieben werden.



Abb. 142: Rothenfelsstraße (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 143: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 31 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



32. ÖPNV-Taktung

Ausgangssituation

Viele Schülerinnen und Schüler gelangen mit dem Regionalzug aus umliegenden Gemeinden nach Immenstadt. Die Fahrplan-Taktung des ÖPNV ist nicht auf die Schulzeiten abgestimmt, sodass die Schülerinnen und Schüler häufig lange Wartezeiten in Kauf nehmen müssen.

Die ÖPNV-Taktung weist eine ausbaufähige Taktung auf. Insbesondere am Wochenende und in den Abendstunden fehlt ein ÖPNV-Angebot.

Ziel

Die ÖPNV-Taktung sollte, im Sinne der umweltfreundlichen Mobilität verbessert werden. Wenn die Taktung des ÖPNV regelmäßig angeboten wird, kann der Umstieg vom MIV auf ÖPNV gelingen. Außerdem wird empfohlen, die Fahrpläne mit den Schulzeiten abzustimmen, sodass die Schülerinnen und Schüler keine langen Wartezeiten überbrücken müssen.

<b>Art der Maßnahme</b>
Konzeption zur Anpassung und Verbesserung der ÖPNV-Fahrpläne und -Taktung
<b>Beteiligte</b>
Stadt Immenstadt, Verkehrsträger, Vertreterinnen und Vertreter der Schulen, des Tourismus und des Seniorenbeirats
<b>Zeitraumen</b>
kurzfristig
<b>Kosten</b>
30.000 €

HANDLUNGSFELD Wohnen

Immenstadt gilt als nachgefragter Wohnstandort. Ein ausreichendes Wohnraumangebot ist einer der wichtigsten weichen Standortfaktoren einer Stadt. In Immenstadt ist Wohnraum knapp, teuer und häufig nicht passgenau.

Auch im Wohnumfeld bestehender Wohn-Quartiere fehlt es an attraktiven Begegnungsräumen, die die verschiedenen Nutzerinnen- und Nutzergruppen sowie Nutzungsansprüche zusammenführen und den Sozialraum mit Leben füllen.

Das Wohnungsangebot für Seniorinnen und Senioren muss in Anzahl und Größe der Wohnungen geschaffen werden. Barrierefreiheit ist zu gewährleisten.

Die Entwicklung im Bestand setzt an vielen Stellen die geeigneten notwendigen Kommunikationsstrategien voraus. Sowohl mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern muss zur Anpassung des Bestands ein konstruktiver Austausch aufgenommen werden, wie auch und besonders mit den Wohnungsbaugesellschaften.

Es geht auch darum, die Anpassungseingriffe an bestehenden Gebäuden mit den Zielen der Stadtentwicklung zu vereinbaren. Das Sanierungs-, Modernisierungs- und Nachentwicklungssmanagement der Wohnbaugesellschaften muss eng auf das Belegungsmanagement abgestimmt sein.

Auch die Möglichkeit einer Wohnraumbörse und des organisierten Wohnungstauschs tragen zur verbesserten Ausnutzung des Bestands bei, unter Umständen sogar ohne große Umbaunotwendigkeiten.

33. Wohnraum im Bestand bedarfsgerecht anpassen

Ausgangssituation

Wie in der Analyse dargelegt, verzeichnet Immenstadt eine positive Bevölkerungsentwicklung und -prognose. Zusätzlich gibt es ein Zuwanderungssaldo.

Gleichzeitig ist Immenstadt, wie alle Städte, vom demografischen Wandel betroffen. Das Durchschnittsalter ist in Immenstadt sehr hoch und es gibt einen großen Bevölkerungsanteil der Altersgruppe der 75-Jährigen und älter.

Der Wohnungsbestand soll an die Bedürfnisse der veränderten Zusammensetzung der städtischen Gesellschaft angepasst werden. Gebraucht werden zahlreiche eher kleine und barrierefrei zugängliche Wohnungen. Der Umbau des Bestands großer Wohnungen kann einen Beitrag zur besser angepassten Wohnraumversorgung sein.

Insbesondere das Segment eher kleiner und günstiger Wohnungen (bis 2 oder 3 Zimmer) wird zunehmend gebraucht.

Der Ansatz der Bestandsanpassung steht in Korrelation zum Ansatz der Bestandspflege; insofern muss die Maßnahme 33 mit der Maßnahme 16 zusammenwirken.

Als weitere Empfehlung wird die Einrichtung und Unterhaltung einer Wohnraumbörse angeregt. Wie gelangen Wohnungssuchende an geeignete Wohnungen? Es ist fraglos möglich und denkbar, dass durch einen entsprechend organisierten Daten-Pool und ein steuerndes Informationsmanagement Wohnungssuchende und bestehende Wohnungen einander zugeführt werden können: die alleinstehend lebende Person (meist ältere Bürgerinnen und Bürger, nach dem Auszug der Kinder, nach dem Tod des Partners) bewohnt eine große Wohnung und sucht eine kleine Wohnung, die junge Familie wohnt in engen Verhältnissen und sucht eine geräumige Wohnung. Der Wohnungstausch liegt nahe. Beide Gruppen zusammenzubringen, kann helfen, Über- und Unterbelegung von Wohnungen zu verringern und den richtigen Wohnraum mit den richtigen Bewohnern zusammenzubringen, unter Umständen sogar ohne kostenintensiven Umbauaufwand.

Ziel

**Art der Maßnahme**  
Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms als Anreizförderung für notwendigen Umbau privater Liegenschaften, Management Wohnraumbörse

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Umbaumanagement

**Zeitraumen**  
fortlaufend

**Kosten**  
160.000 € pro Jahr

34. Nachentwicklung auf Abstandsgrünflächen im Wohnumfeld

Ausgangssituation

In Immenstadt finden sich an verschiedenen Orten der Stadt Wohnquartiere in Zeilenbauweise.

Diese Wohnbau-Typologie weist großzügig dimensionierte Abstandsgrünflächen auf, die häufig weitgehend ungenutzt sind. Meist handelt es sich um eine grüne Rasenfläche, teils ohne Spielangebote, teils ohne Bäume und Schatten, meist ohne Zuordnung von Verantwortungen für private Nutzungen. Bisweilen ist ein Wäschetrockenplatz eingerichtet oder ein Sandkasten.

Die Abstandsgrünflächen sollen (re-) aktiviert und gestaltet werden für 'Aktivitäten vor der Haustür'. So können Durchwegungen, Baumstellungen, Sitzgelegenheiten, Gemeinschaftsgärten, einzelne Gartenparzellen, Spielflächen, Spielgeräte und vieles mehr angeboten werden, was das soziale Miteinander und den Austausch steigert. Die intensive Begrünung in Form von weiteren Baumpflanzungen schafft kommunikative Schattenzonen und neuen Lebensraum für Kleintiere und Insekten. Des Weiteren können beispielsweise Tiefbeete, zur Speicherung des Niederschlagswasser (Schwammstadt-Prinzip) geschaffen werden.

Die Abstandsgrüns bieten zudem das Potential für Nachentwicklung. Eine behutsame Form der Nachentwicklung sind solitär angeordnete zweigeschossige, barrierefrei ausgestattete Punkthäuser. Diese Solitäre schließen städtebaulich die offenen Höfe und bieten bedarfsgerechte Wohnungsgrößen, barrierefrei zugänglich (Aufzug). Das Sanierungs- und Vermietungsmanagement der Wohnbaugesellschaft kann die Neuerrichtung der Solitäre mit der Sanierung / Modernisierung / Aufstockung der Bestandsgebäude verknüpfen: im Idealfall zieht ein betagter Mieter unter Beibehaltung seiner Adresse aus einer zu groß

Ziel

**Art der Maßnahme**  
Konzeption und Planung zur Nachentwicklung

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, SWW, Eigentümerinnen und Eigentümer, ggf. Investoren

**Zeitraumen**  
mittelfristig

**Fläche**  
standortabhängig

**Kosten**  
150.000 €



Abb. 144: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 34 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

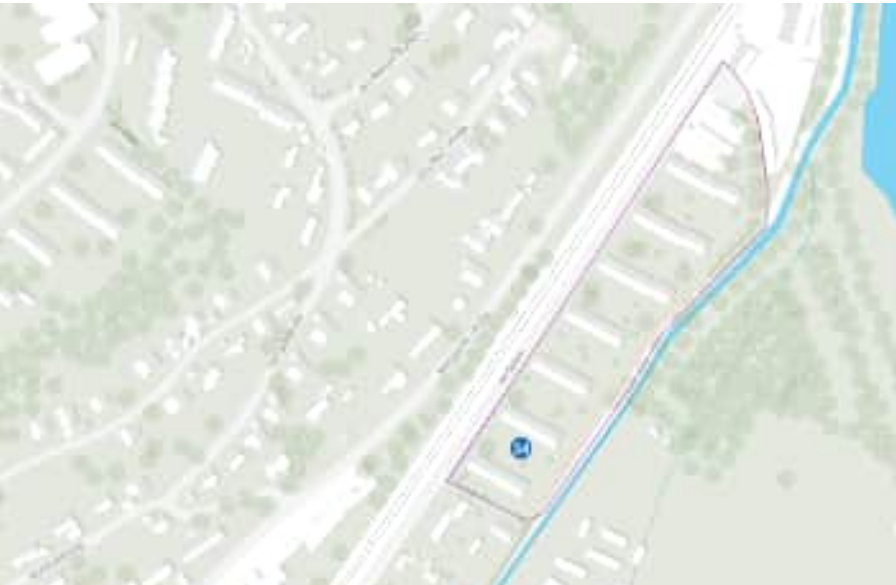


Abb. 145: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 34 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



gewordenen Wohnung im 3. OG in ein barrierefrei zugängliches Appartement.

Die Möglichkeit der Aufstockung ist ein weiteres Potential für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum; insbesondere im Quartier „Im Stillen“ ist dies denkbar. Dabei müssen keine weiteren Flächen versiegelt werden und der nachhaltigen Stadtentwicklung nach dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung kann nachgegangen werden. Zudem können in Form einer zentralen Quartiersgarage ausreichend Stellplätze gebündelt angeboten und organisiert werden, was wiederum den Versiegelungsgrad der Freiflächen reduziert (Wegfall von Wohnstraßen und Stellplätzen vor der Haustür). Die Kombination der Quartiersgarage mit einem Angebot an Transportgeräten (Einkaufswagen daheim) sowie generell das Angebot von Fahrradunterstellplätzen, E-Ladestationen, Sharing-Bikes und -Rollern unterstützt den Umstieg vom Auto auf den Umweltverbund.

Im Quartier an der Julius-Kunert-Straße wird empfohlen, Teilbereiche der großflächigen Versiegelung zu entsiegeln und zu begrünen. Des weiteren könnten die Abstandsflächen für Gemeinschaftsgärten mit schattenspendenden Bäumen und einem Spielplatz strukturiert werden. Auch können die vorhandenen Garagen begrünt werden und als Fahrradboxen umgenutzt werden. Des Weiteren sollte der ruhende Verkehr reduziert werden; Kfz-Stellplätze könnten in Form eines Duplex-Carport im Norden parallel zum Bahngleis organisiert werden. Außerhalb des Duplex-Carports sollte kein Parken und kein Autoverkehr im Quartier stattfinden, das Quartier wird autoarm/autofrei. Die Zuwegung zu den Gebäuden wird reduziert, Ein- und Ausladen sowie die Zufahrt für Rettungsdienste und Lieferservices bleiben möglich.



Abb. 146: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 34 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

35. Lärmschutz entlang der B308

Ausgangssituation

Das Wohnquartier nördlich der Julius-Kunert-Straße (Nr. 8-22) liegt am westlichen Ortsrand von Immenstadt; die Wohngebäude liegen zwischen der B308 (Julius-Kunert-Straße) und den Bahngleisen und sie liegen niedriger als die vorbeiführenden Verkehrsbänder der B308 und des Bahndamms. Infolge der Lage sind die Wohngebäude den Lärmemissionen der viel befahrenen B308 und des Bahnverkehrs ungeschützt ausgesetzt.

Ziel

Die Lärmimissionen im Quartier Julius-Kunert-Straße 8-22 sollen reduziert werden. Hierzu könnte ein Lärmschutz entlang der B308, auf der nördlichen Seite der Bundesstraße, beitragen.

Art der Maßnahme  
Konzeption

Beteiligte  
Stadt Immenstadt, SWW,  
Anwohnende

Zeitraumen  
mittelfristig

Kosten  
4.000 €



Abb. 147: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 35 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

HANDLUNGSFELD Klima und Ökologie

Das Querschnittthema Klima, Klimaanpassung, Ökologie und Energie ist rahmengebend für die resiliente und zukunftsfähige Entwicklung der Stadt. Das Handlungsfeld überschneidet sich mit fast allen Handlungsfeldern des ISEK.

Bei der weiteren Vorbereitung und Umsetzung von ISEK-Maßnahmen ist die enge Verzahnung mit dem Klimaschutzkonzept der Stadt Immenstadt zu beachten.

Darüber hinaus bedarf es bei der Umsetzung der Maßnahmen der frühzeitigen Abstimmung aller Akteure, um den komplexen Rahmenbedingungen zu begegnen und die Synergien mit anderen Handlungsfeldern und Maßnahmen zu finden und zu nutzen.

Zentrale Zielstellung ist auch, geeignete Beteiligungs- und Kommunikationswege mit Eigentümerinnen und Eigentümern zu finden, um über die Möglichkeiten für Kooperationen, den Nutzen energetischer Optimierung und den Sinn ökologisch ausgerichteter Maßnahmen aufzuklären.

36. Klimaschutz und Klimaanpassung

Angesichts des eingetretenen Klimawandels muss sich die Stadtentwicklung neu und nachhaltig ausrichten. Dies erfordert die Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zu Klimaschutz einerseits und Klimaanpassung andererseits.

Klimaschutz-Maßnahmen sind Maßnahmen, die eine weitere Belastung des Klimas vorrausschauend zu vermeiden oder zumindest zu verringern suchen. Dazu gehört z.B. die Errichtung eines Neubaus mit hohem Dämmstandard oder die Energiegewinnung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung oder Photovoltaikanlagen (PV) zur Stromerzeugung.

Klimaanpassungsmaßnahmen sind Maßnahmen, welche die Stadt gegen die Folgen des bereits eingetretenen Klimawandels besser zu schützen suchen; dazu gehören z.B. Begrünungen vorhandener Flachdächer oder die Entsiegelung befestigter Flächen (im Falle von Starkregenereignissen tragen diese dazu bei, die Wassermengen, die in die Kanalisation geleitet werden, zu reduzieren). Im Kontext innerstädtischer Lagen mit höchster Bebauungsdichte ist es gleichermaßen schwierig wie sinnvoll, wasserführend versiegelte Oberflächen zu öffnen und mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszustatten. Die Anfälligkeit für Schädigungen infolge von Überflutung sinkt mit steigendem Anteil versickerungsfähig ausgestatteten Stadtbodens.

Die Umsetzung der Klimaschutzvorgaben, wie z.B. das Gebäudeenergiegesetz wird im Gebäudebestand eine der großen Herausforderungen. Da gerade bei der Wärmeversorgung Quartierslösungen vielfach effizienter sind als die Umsetzung im Einzelgebäude und die politischen Vorgaben eine kommunale Wärmeplanung einfordern werden, wird empfohlen eine Strategie zu entwickeln, die aufzeigt, wie die Energiewende in den Quartieren umgesetzt werden kann.

**Art der Maßnahme**  
Beratung, Aufzeigen von Möglichkeiten, Projektkonzeptionen für geeignete Flächen

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Eigentümerinnen und Eigentümer

**Zeitraumen**  
kontinuierlich

**Kosten**  
15.000 € pro Jahr



37. Grüne Wohnhöfe, Entwicklung der Abstandsgrünflächen im Wohnbereich

Ausgangssituation

Versiegelte Flächen, insbesondere im städtischen Bereich, sind Teil der Ursache für die Entstehung innerstädtischer Hitzeinseln. Auf versiegelten Flächen wird die Wärme der Sonne stärker gespeichert als auf unversiegelten Oberflächen. In der Folge davon kommt es zur Aufheizung des umgebenden Stadtraums und zur Entstehung von Hitzeinseln.

Die Abstandsgrüns in den Wohnquartieren in Zeilenbauweise sind häufig ausschließlich in Form einer Rasenfläche begrünt und beinhalten keine schattenspendenden Baumstellungen.

Ziel

Es sollte geprüft werden, welche innerstädtischen versiegelten (auch kleine private Flächen, wie Vorgärten) entsiegelt und begrünt werden können. Die Umgestaltung von versiegelten Flächen zu begrünten Flächen oder begrünten Wohnhöfen ist das Ziel. Zusätzlich soll durch die Anpflanzung von Baumstellungen, am besten hitze- und trockenheitsresistente Arten, eine Verbesserung des städtischen Mikroklimas erreicht werden.

Art der Maßnahme  
Konzeption und Planung zur Realisierung für Wohnumfeldaufwertung

Beteiligte  
Stadt Immenstadt, Eigentümerinnen und Eigentümer, Anwohnende

Zeitraahmen  
fortlaufend

Fläche  
standortabhängig

Kosten  
90.000 €

38. Freiflächengestaltung Königsegg-Grundschule

Ausgangssituation

Ein großes Potential zur Flächenentsiegelung bildet 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.

Ziel

Der in weiten Teilen versiegelte Vorplatz der Königsegg-Grundschule soll (teil-) entsiegelt werden.

Es wird empfohlen, die Busschleife auf eine Haltestelle zu reduzieren, sodass sie 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 Schatten spenden.

Art der Maßnahme  
Konzeption, Planung und Realisierung zur Entsiegelung und partiellen Neuordnung

Beteiligte  
Stadt Immenstadt, Schulträger, Landkreis

Zeitraahmen  
mittel- bis langfristig

Fläche  
ca. 1,8 ha

Kosten  
1 Mio. €

Fläche	in qm	in %
Gesamtfläche	18.106,94	100
Gebäude	5.664,63	31,19
Grünflächen Bestand	3.811,40	20,98
Summe Grünfläche	3.811,40	20,98



Abb. 148: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 38 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

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.

Die beiden nebenstehenden Skizzen zeigen den Ist-Zustand einerseits und ein Szenario mit entsiegelten Teilbereichen sowie begrünten Dachflächen andererseits. In der Bilanz des Szenario zum Ist-Zustand lässt sich der Anteil der entsiegelten/begrünten Flächen von aktuell knapp 21 % auf über 44 % mehr als verdoppeln.

Fläche	in qm	in %
Gesamtfläche	18.106,94	100
Gebäude	5.664,63	31,19
Grünflächen Bestand	3.811,40	20,98
Grünfläche Neu (inkl. Dachbegrünung)	2,91	16,04
Teilentsiegelte Fläche	1.293,47	7,12
Summe Grünflächen und teilentsiegelt	8.019	44,14



### 39. Gestaltung und Aufwertung von Parkierungsflächen / Begrünung von steinernen Vorgärten

#### Ausgangssituation

In Immenstadt gibt es einige Parkierungsflächen (Viehmarkt, Bauhofinsel, Feinaigleplatz, Parkplatz an der Mittagsbahn, Parkplatz Alpsee und noch weitere). Diese Parkierungsflächen sind teilweise ungestaltete, provisorisch eingerichtete, Parkierungsflächen mit wenig Grünanteil (wenige oder gar keine Bäume, wenig oder gar kein Bodengrün).

In Immenstadt gibt es an manchen Stellen durchgängig gekieste oder steinern ausgeführte Vorgärten.

#### Ziel

Die notwendigen Parkierungsflächen sollen erhalten werden. Die Flächen sollen im Sinne der klimaangepassten Stadt mit wassergebundenen Oberflächen ausgestattet werden. Um die Parkierungsflächen und -räume zu strukturieren und zu fassen kann mit Baumpflanzungen gearbeitet werden. Baumstellungen geben den Parkierungsflächen eine räumliche Struktur, spenden zusätzlich Schatten und stellen einen wertvollen Beitrag für das städtische Mikroklima dar. Auch optisch werden die Parkierungsflächen durch Baumstellungen aufgewertet.

Gekieste und steinern ausgeführte Vorgärten sollen im Sinne der klimaangepassten Stadt wieder entsiegelt und wieder neu begrünt werden. Jede nicht steinern ausgeführte (Ober-) Fläche in der Stadt trägt zur Senkung der Entstehung von Hitzeinseln bei.

**Art der Maßnahme**  
Konzeption für kommunale Flächen, Beratung und Aufklärung für private Flächen

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt

**Zeitraumen**  
fortlaufend

**Fläche**  
standortabhängig

**Kosten**  
40.000 € pro Jahr





40. Kommunale Wärmeplanung

Ausgangssituation

Kommunale Wärmeplanung ist ein wichtiger Bestandteil des Klimaschutzgesetztes. Damit soll der Wärmesektor, der ca. 50 % der Treibhausgasemissionen in Deutschland verursacht, auf klimaneutrale und erneuerbare Energien umgestellt werden. Der Ausbau und die Nutzung von erneuerbaren Energien ist von zentraler Bedeutung, wenn die Energiewende in Deutschland erfolgreich sein soll. Die Energiewende ist notwendig, um die negativen Folgen des Klimawandels abzuwenden. Die Stadt Immenstadt betreibt hierzu beachtliche Anstrengungen in der Form des Ausbaus von Fernwärme. Fernwärme ist eine umweltfreundliche Alternative zu konventionellen Heizmethoden - durch die zentrale Bereitstellung von Wärmeenergie lässt sich ein höherer Wirkungsgrad erzielen als bei einer Warmwassererzeugung auf Gebäudebasis; hinzu kommt das Potential für die Nutzung nachhaltiger Energiequellen, wie zum Beispiel die Abwärme von gewerblichen Einrichtungen.

In Immenstadt werden derzeit auch Flächen für die Errichtung von PV-Anlagen und Windkraftanlagen gesucht und geprüft.

Immenstadt schreibt auch das Klimaschutzkonzept von 2012 fort. Mit der Alpsee-Grünten Region hat sich Immenstadt für eine hausgenaue kommunale Wärmeplanung zusammengeschlossen.

Ziel

Das Fernwärmenetz in Immenstadt soll weiter ausgebaut werden um weitere Haushalte mit Wärme zu versorgen. Fernwärmenetze weisen hohe Fixkosten und geringe variable Kosten auf, weswegen es sinnvoll ist, möglichst viele Haushalte und andere Abnehmer an ein Netz anzuschließen. Ebenfalls kann der Bau des Fernwärmenetzes mit Aufwertungsmaßnahmen im Straßenraum kombiniert werden, um Baukosten und Zeit zu sparen.

Immenstadt ist bereits auf einem guten Weg und unternimmt viel, die Energiewende voranzutreiben. Auch in Zukunft soll der Ausbau erneuerbarer Energien vorangetrieben werden. Der Ausbau des Fernwärmenetzes und die Aufstellung eines kommunalen Wärmeplans wird ausdrücklich begrüßt.

Insbesondere wird empfohlen zu prüfen, ob Energiekonzepte zur Nutzung von anfallender Abwärme großer Gewerbebetriebe (Bosch, Klinikum, Monta) möglich sind.

**Art der Maßnahme**  
Erstellung einer Konzeption zur kommunalen Wärmeversorgung/-planung

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Eigentümerinnen und Eigentümer, Industrie, Betriebe

**Zeitraumen**  
kurzfristig

**Kosten**  
80.000 €

HANDLUNGSFELD Gesellschaftliche Teilhabe und Daseinsvorsorge

Immenstadts Bevölkerungsstruktur weist ein hohes Durchschnittsalter auf. Das Ziel ist, insbesondere für ältere Menschen das Angebot zu verbessern und zu stärken.

Die Hilfe untereinander sowie das Ehrenamt sind für den sozialen Zusammenhalt unerlässlich. Die vorhandenen Strukturen weiter auszubauen und die Organisation zu verbessern stellt eine Herausforderung dar.

In der historisch gewachsenen Altstadt und trotz verschiedener bereits erfolgter Umbaumaßnahmen ist die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum noch nicht durchgängig sichergestellt. Daher braucht es weiterhin Projekte und Maßnahmen, Barrierefreiheit im öffentlichen Raum herzustellen.

Der öffentliche Raum, als Rahmen für Wohnen, Arbeiten und Leben soll insbesondere für Kinder und Jugendliche weiter gestaltet und ausgestattet werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Gleichzeitig soll der öffentliche Raum als der Begegnungsraum für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen dienen und die Integration für Alle fördern.

41. Verbesserung der Pflegeversorgung

Ausgangssituation

Mit dem zu erwartenden weiteren Anstieg der Zahl der betagten und hochbetagten Bürgerinnen und Bürger wird auch der zukünftig zu erwartende Pflegebedarf steigen. Ein Rückgang der Zahl der Pflegekräfte soll unbedingt vermieden werden, Immenstadt soll vielmehr als attraktiver Wohn- und Arbeitsort entwickelt werden.

Ziel

Die Anzahl der Pflegeplätze soll bedarfsgerecht ausgebaut und weiterentwickelt werden. Das notwendige Personal soll ausgebildet und angeworben werden und es soll ausreichend Wohnraum für die Pflegekräfte vorhanden sein.

Es wird empfohlen, eine integrierte Gesamtkonzeption zu einer langfristig ausgelegten tragfähigen Pflegeversorgung auszuarbeiten.

**Art der Maßnahme**  
Erstellung einer Konzeption aufbauend auf dem Seniorenpolitischen Gesamtkonzept

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Seniorenbeirat, gemeinnützige Träger, Wohnbaugesellschaften

**Zeitraumen**  
kurzfristig

**Kosten**  
60.000 €

42. Angebot für Seniorinnen und Senioren stärken

Ausgangssituation

Für Seniorinnen und Senioren gibt es in Immenstadt verschiedene Angebote. Neben Freizeit- und Sportangeboten, wie einer Spielgruppe, Reha- und Seniorensport (auch Behindertensport), Sport- und Bewegungsangebot im Hallenbad und Bildungsveranstaltungen gibt es Seniorengruppen und -nachmittage (einmal im Monat), sowie eine Selbsthilfegruppe.

Für die Seniorinnen und Senioren, die nicht in der Kernstadt leben sondern in einem der Ortsteile und nicht mehr mit dem ÖPNV, dem Fahrrad oder dem Auto mobil sind, gestaltet es sich schwierig am Angebot für die Seniorinnen und Senioren teilzunehmen.

Der demografische Wandel ist auch in Immenstadt festzustellen. Daher ist eine Vielzahl an Angeboten für Seniorinnen und Senioren sehr wichtig und wird zunehmend wichtiger werden.

Die Folgen des Klimawandels wirken sich insbesondere auf die vulnerable Bevölkerungsgruppe der Seniorinnen und Senioren aus. Die heißen werdenden Sommer und langanhaltenden Hitzeperioden heizen die Städte zunehmend auf. Durch den Anstieg der Temperaturen kann es, häufiger als bisher, zu Herz-Kreislauf-Problemen kommen.

Ziel

Das bestehende Angebot soll erhalten und weiter ausgebaut werden. Um auch die Seniorinnen und Senioren in den Ortsteilen zu erreichen, könnten bestehende Angebote in lokaler Rotation stattfinden (wechselnder Veranstaltungsort); zusätzliche Hol- und Bring-Services wären begrüßenswert und müssten entwickelt, bereit gestellt und personell ausgestattet werden.

Die Beteiligung hat ferner ergeben, dass sich die Seniorinnen und Senioren einen Treffpunkt, einen Begegnungsraum ohne Konsumzwang wünschen. Dieser könnte u.U. sehr direkt in der Neuplanung für den Hofgarten eingeplant werden.

Damit die Stadt Immenstadt auch in Zukunft, auch mit den Folgen des Klimawandels, für Seniorinnen und Senioren ein beliebter Wohnstandort bleibt, ist es unabdingbar, dass Klimaanpassungsmaßnahmen durchgeführt werden. Es geht insbesondere um mehr Grünräume und Entsiegelungsmaßnahmen, um Hitzeinseln zu reduzieren und den Albedo-Effekt zu erhöhen. Mit Rigolensystemen, Tiefbeeten und intensiver Dachbegrünung kann Niederschlagswasser gespeichert werden. Durch eine langsame Verdunstung des Niederschlagswasser, wird das Mikroklima verbessert und die gefühlte Temperatur reduziert.

**Art der Maßnahme**  
Auflegen einer Veranstaltungsreihe, Konzeption zur Schaffung eines Treffpunktes

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Seniorenbeirat

**Zeitraumen**  
kurzfristig

**Kosten**  
Veranstaltungsreihe: 3.000 € pro Jahr  
Treffpunkt: 8.000 €



43. Etablierung eines Einkaufservice

Ausgangssituation

Die Versorgungssituation ist, wie andernorts auch im ländlichen Raum verbesserungswürdig. Eine fußläufig erreichbare Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs ist in den Ortsteilen außerhalb von Immenstadt nicht gegeben.

Ziel

Die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sollte in allen Ortschaften Immenstadts angestrebt und sichergestellt werden. Wo dies nicht in Form eines Einkaufsladens oder eines kleinen Supermarktes geschehen kann, kann durch mobile Verkaufswagen (Bäckereiprodukte, Metzgereiprodukte, Käse- und Molkereiprodukte) oder durch Verkaufsautomaten ein Angebot geschaffen werden.

Außerdem ist ein Konzept eines dezentral organisierten Bestell- und Distributionsangebots denkbar, das einen Bestell- und Bringdienst in Kooperation mit einem (oder mehreren) der lokalen Einzelhandelsversorgungsmärkten aufgreift. Für die Umsetzung dieses Konzeptes braucht es einen Marktanbieter, der die Bereitschaft zum Bestell- und Distributionsservice mitträgt, es braucht (ehrenamtlich tätige) Fahrerinnen und Fahrer, die den Fahrdienst übernehmen, und es braucht geeignete Fahrzeuge zur Auslieferung.

Ein solcher Lieferservice könnte unter Umständen auch in Kombination mit einem Sammeltaxi-Angebot durchgeführt werden.

Art der Maßnahme

Konzepterstellung, Fahrzeugebeschaffung, Fahrdienstvergütung

Beteiligte

Stadt Immenstadt, lokaler Einzelhandel, gemeinnützige Träger

Zeitraumen

kurz- bis langfristig

Kosten

25.000 € pro Jahr

44. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Ausgangssituation

Die Barrierefreiheit ist in Immenstadt im öffentlichen Raum nicht überall gegeben. Die Zugänge zum Einzelhandel sind zum Teil nicht barrierefrei gestaltet. Auch stellt der Bahnhof ein großes Hindernis dar, die Barrierefreiheit zu den Gleisen ist nicht gegeben. Die Boden- und Straßenbeläge stellen für viele Menschen mit Gehhilfen oder für Eltern mit Kinderwagen insbesondere in der Altstadt ein Hindernis dar; der Belag ist als Kopfsteinpflaster ausgeführt, welches breite Fugen zwischen den Pflastersteinen aufweist. In der Fussgängerzone wurde bereits ein „Band“, welches mit Struktur-lückenbelag ausgelegt ist, eingebaut. Die Gehwege im Kernbereich von Immenstadt und im Bereich der Südstadt sind teilweise in einem schlechten Zustand; die Oberflächen sind teilweise aufgebrochen und stellen eine Barriere dar. Gehwege werden häufig von Autos zugeparkt. Teilweise sind die Gehwege vom ruhenden Verkehr stark beansprucht, sodass ein Passieren mit einem Rollator oder Kinderwagen nicht möglich ist.

Ziel

In Hinblick auf den demografischen Wandel ist es sehr wichtig, den öffentlichen Raum barrierefrei zu gestalten. Dies gilt für alle Teile des öffentlichen Freiraumes sowie öffentliche Gebäude und auch für die Haltestellen des ÖPNV. Wichtige Aspekte der Barrierefreiheit sind die Vermeidung von Stufen bzw. das Anbieten von Rampen, sowie die Wahl entsprechender Bodenbeläge. Mit einer Lückenfüllung, wie sie auf dem Gehweg in der Bahnhofstraße vor dem Einzelhandel „Eisenmann“ geschehen ist, kann dies auch im Altstadtbereich umgesetzt werden. Auch die Barriere für Menschen mit Sehbehinderung soll reduziert werden. Taktile Bodenindikatoren sollten in der Altstadt miteingebunden werden. Die Stadt Immenstadt sollte bewusst darauf achten, bei Sanierungsmaßnahmen die Belange der Barrierefreiheit mit einzubringen und im Bestand nach besonderen Mängeln suchen und diese beheben. Bei der Umgestaltung von Bestandsbauten und öffentlichen Räumen, gerade im Bereich der historischen Altstadt, ist auf die Gestaltung zu achten: Barrierefreiheit muss hergestellt werden, und sollte sich nach Möglichkeit gestalterisch in den historischen Kontext einfügen.

Es wird empfohlen, die aufgebrochenen Gehwege zu sanieren und die daraus resultierende Barrierewirkung zu eliminieren. Zudem wird empfohlen, die Kfz-Parkierungsflächen auf Gehsteigen zu prüfen und straßenbegleitendes Parken auf den Straßen so zu organisieren, dass der Bewegungsraum für die Zufußgehenden auf den Gehwegen nicht eingeschränkt wird.

Des Weiteren sollte geprüft werden, welche Flächen entsiegelt oder teilentsiegelt werden können und wo Grünräume und Retentionsräume zur Wasserspeicherung geschaffen werden können.

Art der Maßnahme

Konzeption, Planung und Realisierung zur Aufwertung des öffentlichen Raums

Beteiligte

Stadt Immenstadt, Fachbüro

Zeitraumen

kurz- bis langfristig

Kosten

2 Mio €



Abb. 152: Sudetenstraße (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 153: Luitpoldstraße (Eigene Aufnahme 2024)

45. Angebot für Jugendliche im öffentlichen Raum

Ausgangssituation

Das Angebot für Jugendliche im öffentlichen Raum fällt eher gering aus. Aufenthaltsbereiche für Jugendliche sind nicht vorhanden. Das Jugendzentrum TimeOut bietet Jugendlichen Räume ohne Konsumzwang. Auch sind das Auwaldstadion und das Freibad am Kleinen Alpsee bei den Jugendlichen sehr beliebt.

Ziel

Die Jugendlichen haben in der Beteiligung mehr Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum für ihre Belange gefordert.

Beispielsweise könnte der St. Nikolaus-Platz ein solcher Bereich werden. Der Platz bietet Freiraum zum Spielen und `Chillen`. Gleichzeitig ist er über die Grüntenstraße direkt an die Mittelschule angebunden. Zudem ist er auch für andere Schülerinnen und Schüler sehr zentral gelegen und die Jugendlichen fühlen sich ins Stadtleben integriert.

Weitere denkbare Aufenthaltsbereiche für Jugendliche sind der Viehmarkt, am westlichen Stadtrand, der Bereich des alten Tennisclubs, oder der Grünraum entlang der Konstanzer Ach sowie der neue Freiraum, der am Hofgarten entstehen wird.

<b>Art der Maßnahme</b>
Konzeption, Planung und Realisierung zur Aufwertung des öffentlichen Raums für Jugendliche
<b>Beteiligte</b>
Stadt Immenstadt, Jugendpflege, Jugendliche
<b>Zeitraahmen</b>
kurzfristig
<b>Fläche</b>
standortabhängig
<b>Kosten</b>
200.000 €

46. Unterstützung von Nachbarschaftshilfe und Ehrenamt

Ausgangssituation

Aktuell ist die Nahversorgung in Immenstadt im wesentlichen auf die Kernstadt konzentriert, Bürgerinnen und Bürger aus den Ortsteilen müssen dorthin oder in die Nachbargemeinden fahren, um sich zu versorgen.

Die Stadt soll daher immer Möglichkeiten prüfen, die kleinteilige Versorgung zu verbessern und, wo immer es möglich ist, in bestehenden Ladenlokalen Handelsangebote des täglichen Bedarfs anzusiedeln.

Ziel

Da es nicht in jedem der Ortsteile von Immenstadt ein eigenes Ladengeschäft geben kann, ist die Frage der dezentralen Versorgung , besonders für die mobilitätseingeschränkten Bürgerinnen und Bürger, von großer Bedeutung. Das ISEK empfiehlt an dieser Stelle die Prüfung und Entwicklung von Formen der dezentralen Verteilung von benötigten Gütern des täglichen Bedarfs:

- Nutzung digitaler Bestell- und Bringsysteme
- Ein anderer Ansatz kann die Einkaufshilfe sein. Dieser Ansatz koordiniert das Sammeln der Einkaufslisten von interessierten Kunden, erledigt den Einkaufsvorgang für die Kunden und bringt die bestellten Waren zu den Kunden nach Hause.

Neben der Einkaufshilfe gibt es zahlreiche Apps, die auf die Unterstützung von Nachbarschaft und Ehrenamt abzielen. Beispiele hierfür sind: Hilver-App, wird in Oberstaufen genutzt, oder Menschen-für-Hanau, Hanau. Die Hilfe kann den Einkauf des täglichen Bedarfs, aber auch die Begleitung beim Weg zum Amt oder die Begleitung beim Weg zum Arzt betreffen.

Gerade im medizinischen Bereich ist davon auszugehen, dass nicht alle Menschen ausreichend mobil sind, um die Angebote im Hauptort zu erreichen. Die dezentral ausgerichtete Versorgung stellt im ländlich geprägten Raum eine große Herausforderung dar. Daher sind besonders ältere Menschen auf Hilfe angewiesen.

<b>Art der Maßnahme</b>
Bedarfe-Ermittlung und daraus abgeleitete Konzeption, Bereitstellung notwendiger Hilfsmittel/Ausstattung/Geräte
<b>Beteiligte</b>
Stadt Immenstadt, gemeinnützige Träger
<b>Zeitraahmen</b>
kurz- bis mittelfristig
<b>Kosten</b>
Konzeption: 12.000 € Ausstattung: 25.000 € pro Jahr



47. Sanierung Auwaldstadion / Sanierung Freibad

Ausgangssituation

Das Auwaldstadion liegt zwischen Iller und Kernstadt, unmittelbar an das Gymnasium Immenstadt angrenzend. Das Auwaldstadion umschließt eine Fläche von 3,7 ha und umfasst folgende Bestandteile:

- Kunstrasen-Fußballplatz (Baujahr 2015)
- Naturrasen-Fußballplatz, Naturrasen-Fußballplatz, klein
- Beach-Volleyballplatz
- Leichtathletikbahn inkl. Wassergraben
- Weitsprunganlage / Weitsprunganlage mit Dreisprunganlage
- Hochsprung, Diskus, Hammerwurf
- Stabhochsprung
- Zuschaueranlagen, Freianlage / Zuschaueranlagen, überdacht
- Zaunanlagen, Geländer, Banden
- Flutlichtanlage
- Außenbereich Umkleide

Die Sportanlage wird vom FC Immenstadt 07 (Fußball) und dem TV 1860 Immenstadt (versch. Sportarten und Nutzungen) genutzt. Auch nutzen die staatliche Realschule für Knaben, das Gymnasium Immenstadt und die Mittelschule Immenstadt das Auwaldstadion für den Sportunterricht. Für die Bundesjugendspiele nutzen auch weitere Schulen die Sportanlage.

Das Auwaldstadion wurde in den Jahren 1974 -1976 errichtet.

Ziel

Nach dem vorliegenden Prüfbericht ergibt sich ein erheblicher Sanierungsstau; das Auwaldstadion müsste bis auf wenige Bereiche generalsaniert werden. Das Auwaldstadion ist neben der Nutzung der Vereine und Schulen ein beliebter Aufenthaltsort für Jugendliche in ihrer Freizeit. Erhalt und Sanierung des Auwaldstadions sind daher dringend zu empfehlen.

Freibad

In vergleichbarer Weise zum Auwaldstadion gilt auch für das Freibad, zwischen Immenstadt und Bühl am Kleinen Alpsee, dass das Freibad ein stark nachgefragtes Angebot ist, das gleichzeitig von höchstem Sanierungsstau betroffen ist und dringend saniert werden müsste.

Das Freibad wurde im Jahr 1925 errichtet, 1979 erfolgte der letzte große Umbau des Freibads.

**Art der Maßnahme**  
Sanierungskonzeption, Objektplanung und Realisierung

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Schulträger, Vereine

**Zeitraumen**  
mittel- bis langfristig

**Fläche**  
ca. 4 ha

**Kosten**  
2 Mio €



Abb. 154: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 47 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

Maßnahmenübersicht

Handlungsfeld Bahnhofsumfeld

- 1. Entwicklung Dobler-Areal
- 2. Entwicklung Post Areal
- 3. Neugestaltung Busbahnhof
- 4. Seitenbereich Bahnhofsstraße

Handlungsfel Historische Innenstadt

- 5. Kranz der Plätze
- 5.1 Vervollständigung Fidel-SchlundPlatz
- 5.2 Gestaltung & Nutzung St. Nikolaus-Platz
- 6. Entwicklung Parkierungsfläche Feinaigleplatz
- 7. Autoarmer Marienplatz
- 8. Parkierungsring um die Altstadt

Handlungsfeld Freiraum

- 9. Freiraumkonzept Konstanzer Ach
- 10. Neugestaltung Hofgarten

Handlungsfeld Bühl Mitte

- 11. Neue Mitte Bühl
- 12. Ortsdurchfahrt Bühl

Handlungsfeld Verbindung Altstadt/Südstadt

- 13. Überführung Adolph-Probst-Straße
- 14. Barrierefreier Bahnhof und Anbindung an die Südstadt

Handlungsfeld Stadtgestalt und Stadtbild

- 15. Potentialflächenentwicklung
- 16. Erhalt und Verbesserung der Bausubstanz
- 17. Entwicklung Areal „Bauhofinsel“

Handlungsfeld Lebendige Innenstadt

- 18. Projektfonds
- 19. Förderung zur Verbesserung des Gastronomieangebots
- 20. Veranstaltungsort (Mehrzweckhalle Maria Stern)

Handlungsfeld Tourismus

- 21. Verbesserung und Ausbau des Übernachtungsangebots
- 22. Gestaltung / Optimierung Viehmarkt
- 23. Innenstadt-Tourismus und Wandertourismus

Handlungsfeld Mobilität

- 24. Fahrradinfrastruktur
- 25. Mobilitätsknoten
- 26. Mobilitätskonzepte für Bosch, Klinikum, Monta...
- 27. Sicheres Fußwegenetz
- 28. Verkehrsberuhigung Bühl-Zentrum
- 29. Optimierung Bahnübergang Fischerweg / In der Hub
- 30. Neustrukturierung Straßenraum Salzstraße
- 31. Fahrradstraße Rothenfelsstraße
- 32. ÖPNV-Taktung

Handlungsfeld Wohnen

- 33. Wohnraum im Bestand bedarfsgerecht anpassen
- 34. Nachentwicklung auf Abstandsgrünflächen im Wohnumfeld
- 35. Lärmschutz entlang der B308

Handlungsfeld Klima und Ökologie

- 36. Klimaschutz und Klimaanpassung
- 37. Grüne Wohnhöfe, Entwicklung der Abstandsgrünflächen im Wohnbereich
- 38. Freiflächengestaltung Königsegg-Grundschule
- 39. Gestaltung und Aufwertung von Parkierungsflächen / Begrünung von steinernen Vorgärten
- 40. Kommunale Wärmeplanung

Handlungsfeld Gesellschaftliche Teilhabe und Daseinsvorsorge

- 41. Verbesserung der Pflegeversorgung
- 42. Angebot für Seniorinnen und Senioren stärken
- 43. Etablierung eines Einkaufsservice
- 44. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- 45. Angebot für Jugendliche im öffentlichen Raum
- 46. Unterstützung von Nachbarschaftshilfe und Ehrenamt
- 47. Sanierung Auwaldstadion / Sanierung Freibad

# 5

## 5 Umsetzungsstrategie

---

5.1 Maßnahmen, Durchführung, Finanzierung

5.2 Evaluierung



Abb. 155: Kapitel 5 Marienplatz (Eigene Darstellung)



5.1 Maßnahmen, Durchführung, Finanzierung

In der nachfolgenden Tabelle sind alle Maßnahmen nach Handlungsfeldern gelistet mit Angaben zum Durchführungszeitraum, zur Priorisierung und zu Akteuren versehen.

Der empfohlene Durchführungszeitraum ist mit „kurzfristig“ (0-6 Jahre), „mittelfristig“ (7-13 Jahre) und „langfristig“ (14-20 Jahre) und „kontinuierlich“ angegeben.

Die Akteure werden folgendermaßen abgekürzt:

S:	Stadt Immenstadt	E:	Eigentümerinnen und Eigentümer	UM:	Umbaumanagement
W:	Wohnungsunternehmen	V:	Verkehrsträger	IV:	Investoren
PR:	Private	F:	Fachbüro	Ver:	Vereine
B:	Betriebe	A:	Anwohnende	WBG:	Wohnungsbaugesellschaft
SA:	Staatliches Bauamt	DB:	Deutsche Bahn AG		
AK:	Architektenkammer Bayern	P:	Pächterinnen und Pächter		
AGT:	Alpsee-Grünten Tourismus GmbH	VE:	Vertreter Firmen, Dienstleister, Schule,		
SA:	Sharing-Anbietende	B:	Betriebsräte der Firmen und Dienstleister		
SE:	Seniorenbeirats	SC:	Schulträger		
L:	Landkreis	I:	Industrie		
LE:	Lokaler Einzelhandel	G:	Gemeinnützige Träger		
JP:	Jugendpfleger	J:	Jugendliche		

ISEK Immenstadt Fortschreibung Maßnahmenübersicht									
Nr.	Maßnahme	ISEK 2012	Priorität	Zeithorizont			Akteure	Handlungsfelder	
			hoch mittel niedrig	0-6 J. kurz	7-13 J. mittel	14-20 J. lang	f		
Bahnhofsumfeld									
1	Entwicklung Dobler-Areal	X	mittel				S,PR, IV		
2	Entwicklung Post-Areal	X	mittel				E,IV		
3	Neugestaltung Busbahnhof	X	hoch				S, V		
4	Seitenbereich Bahnhofstraße		niedrig				S, F		
Historische Innenstadt									
5	Kranz der Plätze	X	niedrig				S, F		
5.1	Vervollständigung Fidel-Schlund-Platz		niedrig				S, F		
5.2	Gestaltung & Nutzung St. Nikolaus-Platz	X	niedrig				S, F		
6	Entwicklung Parkierungsfläche Feinaigleplatz	X	niedrig				S, E		
7	Autoarmer Marienplatz		mittel				S, F		
8	Parkierungsring um die Altstadt		mittel				S, F, E		
Freiraum									
9	Freiraumkonzept Konstanzer Ach	X	hoch				S, F		
10	Neugestaltung Hofgarten	X	hoch				S, F		
Bühl Mitte									
11	Neue Mitte Bühl		hoch				S, E, F		
12	Ortsdurchfahrt Bühl (B308), Temporeduktion		hoch				S, A, SB, F		
Verbindung Altstadt/Südstadt									
13	Überführung Adolph-Probst-Straße		mittel				S, DB, F, E		
14	Anbindung Bahnhof Immenstadt an die Südstadt	X	hoch				DB, F, E		
Stadtgestalt und Stadtbild									
15	Potentialflächenentwicklung	X	hoch				S, E,IV		
16	Erhalt und Verbesserung der Bausubstanz	X	mittel				S, E		
17	Entwicklung Areal 'Bauhofinsel'	X	mittel				S, AK, IV		

Nr.	Maßnahme	ISEK 2012	Priorität	Zeithorizont			Akteure	Handlungsfelder	
			hoch mittel niedrig	0-6 J. kurz	7-13 J. mittel	14-20 J. lang	f		
Lebendige Innenstadt									
18	Projektfonds		hoch				S		
19	Förderung zur Verbesserung des Gastronomieangebots	X	mittel				S, E, P		
20	Veranstaltungsort (Mehrzweckhalle Maria Stern)		hoch				S, E, F		
Tourismus									
21	Verbesserung und Ausbau des Übernachtungsangebots	X	mittel				S, E, IV		
22	Gestaltung/Optimierung Viehmarkt	X	mittel				S		
23	Innenstadt-Tourismus und Wandertourismus	X	niedrig				S, AGT		
Mobilität									
24	Fahrradinfrastruktur	X	mittel				S, F		
25	Mobilitätsknoten		hoch				S, V, SA		
26	Mobilitätskonzepte für Bosch, Klinikum, Monta		mittel				S, VE, E, V, SA		
27	Sicheres Fußwegenetz	X	hoch				S, VE, SB		
28	Verkehrsberuhigung Bühl-Zentrum		hoch				S, A		
29	Optimierung Bahnübergang Fischerweg/In der Hub		niedrig				S, DB, F		
30	Neustrukturierung Straßenraum Salzstraße		niedrig				S, A		
31	Fahrradstraße Rothenfelsstraße		hoch				S, A, ADFC		
32	ÖPNV-Taktung	X	hoch				S, V, SB		
Wohnen									
33	Wohnraum schaffen, bedarfsgerecht		hoch				S, UM		
34	Nachentwicklung auf Abstandsgrünflächen im Wohnumfeld	X	hoch				S, SWW, E, IV		
35	Lärmschutz entlang der B308		niedrig				S, SWW, A		
Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassung									
36	Klimaschutz und Klimaanpassung	X	hoch				S, E		
37	Grüne Wohnhöfe	X	mittel				S, E, A		
38	Freiflächengestaltung Königsegg-Grundschule		mittel				S, SC, L		
39	Gestaltung und Aufwertung von Parkierungsflächen / Begrünung von steinernen Vorgärten		mittel				S		
40	Kommunale Wärmeplanung		hoch				S, E, BE		
Gesellschaftliche Teilhabe und Daseinsvorsorge									
41	Verbesserung der Pflegeversorgung		mittel				S, SB, GN, WBG		
42	Angebot für Seniorinnen und Senioren stärken	X	mittel				S, LE, GT		
43	Etablierung eines Einkaufsservice		hoch				S, F		
44	Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	X	hoch				S, JP, J		
45	Angebot für Jugendliche im öffentlichen Raum stärken	X	hoch				S, GT		
46	Unterstützung von Nachbarschaftshilfe und Ehrenamt		mittel				S, JP, J		
47	Sanierung Auwaldstaion / Sanierung Freibad		niedrig				S, ST, V		

5.2 Evaluierung ISEK 2012

Das ISEK wurde 2012 erarbeitet und vorgelegt. Im Anschluss begann der Prozess der Maßnahmenumsetzung. 15 Maßnahmen sind umgesetzt, 23 Maßnahmen sind nicht umgesetzt, 22 Maßnahmen sind teilweise umgesetzt, fünf Maßnahmen sind in Planung. Die folgende Tabelle zeigt den Stand der Umsetzung und enthält in der rechten Spalte Empfehlungen.

Nr.	Maßnahme	Umgesetzt	Teilweise umgesetzt	Nicht umgesetzt	In Planung	Empfehlung
Räumliche Handlungsfelder						
Bahnhofsumfeld						
1	Bahnhofplatz		X			Projekt sollte fortgesetzt werden
2	Höss-Areal		X			Empfehlung: Überarbeitung der Fassadengestaltung
3	Dobler-Areal			X		Projekt sollte umgesetzt werden
4	Post-Areal			X		Projekt sollte fortgesetzt werden
5	Stadtzufahrt Bahnhofstrasse			X		Projekt sollte umgesetzt werden
6	Busbahnhof		X			Projekt sollte fortgesetzt werden
7	Mobilitätszentrale		X			Projekt sollte fortgesetzt werden
8	Anbindung an die Südstadt			X	X	Projekt sollte umgesetzt werden
9	Umgestaltung Bahnhofsstraße	X				Projekt sollte noch optimiert werden
Historische Innenstadt						
10	Kranz der Plätze		X			Projekt sollte fortgesetzt werden
10a	Baustein Klostergarten	X				
10b	Baustein St.Nikolaus-Platz und Kirchplatz		X			Projekt sollte fortgesetzt werden
10c	Baustein Platz an der Mittagstraße			X		Projekt sollte umgesetzt werden
11	Baustein Verbindung Klosterplatz - Steigbachmündung			X		Projekt sollte umgesetzt werden
12	Neugestaltung Platz am Jugendhaus					Projekt sollte umgesetzt werden
13	Baustein Am Graben			X		Projekt sollte umgesetzt werden
14	Baustein Feinaigleplatz			X		Projekt sollte umgesetzt werden
15	Baustein Hofgarten			X	X	Projekt sollte umgesetzt werden
15a	Hofgarten		X			Projekt sollte umgesetzt werden
15b	BRK-Gebäude	X				

Nr.	Maßnahme	Umgesetzt	Teilweise umgesetzt	Nicht umgesetzt	In Planung	Anmerkung
Freizeitband zur Iller						
16	Grüntenstrasse			X		Projekt sollte umgesetzt werden
17	Druckerei Eberl			X	X	Projekt sollte umgesetzt werden
18	Schulplatz			X		Projekt sollte umgesetzt werden
19	Jugendfreizeitpark (Jugendzentrum, Jugendhotel)			X		Projekt sollte umgesetzt werden
Perlenkette Konstanzer Ach						
20	Freiraumkonzept Konstanzer Ach		X			Projekt sollte umgesetzt werden
21	Viehmarkt			X		Projekt sollte umgesetzt werden
22	Wohnbebauung am Viehmarkt			X		Projekt sollte umgesetzt werden
23	Bauhofinsel			X		Projekt sollte umgesetzt werden
24	Neugestaltung der Anbindung zum Hofgarten und zur Innenstadt			X		Projekt sollte umgesetzt werden
25	Steigbachmündung			X		Projekt sollte umgesetzt werden
26	Neugestaltung der Anbindung zum Klosterplatz und zur Innenstadt			X		Projekt sollte umgesetzt werden
27	Museumspark Mühlhalde			X		Projekt sollte umgesetzt werden
28	Spiessgelände	X				
Thematische Handlungsfelder						
Stadtbild und Stadtgestalt						
29	Gestaltungskonzept öffentlicher Raum					Projekt sollte umgesetzt werden
30	Lichtkonzept	X				Projekt sollte fortgesetzt werden
31	Fußgängerleitsystem	X				Projekt sollte fortgesetzt werden
32	Gestaltungshandbuch			X		Projekt sollte umgesetzt werden
33	Kommunales Förderprogramm			X		Projekt sollte umgesetzt werden
34	Gestaltungsberatung			X		Projekt sollte umgesetzt werden
35	Grüne Wohnhöfe			X		Projekt sollte umgesetzt werden



Nr.	Maßnahme	Umgesetzt	Teilweise umgesetzt	Nicht umgesetzt	In Planung	Anmerkung
<b>Lebendige Innenstadt</b>						
36	Flächenmanagement Wohnen		X			Projekt sollte fortgesetzt werden
37	Förderprogramm „Barrierefreies Immenstadt“			X		Projekt sollte umgesetzt werden
38	Junges Wohnen in der Altstadt			X		Projekt sollte umgesetzt werden
39	Verfügungsfonds			X		Projekt sollte umgesetzt werden
40	Gemeinsamer Marktauftritt und Qualifizierung		X			Projekt sollte umgesetzt werden
41	Lokalwährung „Genusstaler“			X		Projekt sollte umgesetzt werden
42	Jugendzentrum	X				
43	Veranstaltungszentrum			X		Projekt sollte umgesetzt werden
44	Neue Angebote für Senioren	X				Empfehlung: es sollten laufend Angebote entwickelt und umgesetzt werden
45	Winterwald im Klostergarten	X				
	Innenstadtmanager/ Wirtschaftsförderer	X				
	Eisbahn	X				
<b>Tourismus</b>						
46	Tourismuskonzept		X			Projekt sollte umgesetzt werden
46a	Jugend und Jungerwachsene		X			Projekt sollte umgesetzt werden
46b	Sanfter Tourismus		X			Projekt sollte umgesetzt werden
46c	Aktive Ältere		X			Projekt sollte umgesetzt werden
46d	Singles		X			Projekt sollte umgesetzt werden
46e	Gesundheitstourismus		X			Projekt sollte umgesetzt werden
46f	Wandern mit Hund		X			Bislang auch überall möglich, evtl. Anlage von Hundetoiletten
46g	Wandertourismus	X				Es sollten laufend Angebote entwickelt und umgesetzt werden
47	Tourismusmarketing		X			Projekt sollte umgesetzt werden
48	Hotel			X		Projekt sollte umgesetzt werden
49	Gastronomie Bühl			X		Projekt sollte umgesetzt werden
50	Hüttendorf			X		Projekt sollte umgesetzt werden
51	Tourismusmanager Gastronomie/Hotellerie		X			Projekt sollte umgesetzt werden

Nr.	Maßnahme	Umgesetzt	Teilweise umgesetzt	Nicht umgesetzt	In Planung	Anmerkung
52	Einbindung der Hotellerie und Gastronomie in den Naturpark		X			Projekt sollte umgesetzt werden
53	Nutzung regionaler Produkte		X			Projekt sollte umgesetzt werden
54	Qualitätsoffensive Gastronomie und Beherbergung		X			Projekt sollte umgesetzt werden
55	Gastronomie- und Hotelführer/Kulinarisches Marketing		X			Projekt sollte umgesetzt werden
56	„Willkommen in Immenstadt“		X			Projekt sollte umgesetzt werden
57	Allgäu-Shopping		X			Projekt sollte umgesetzt werden
58	Allgäu-Läden		X			Projekt sollte umgesetzt werden
59	Tourismus-Vernetzung		X			Projekt sollte umgesetzt werden
60	Stadt- und Alltagsgeschichte		X			Projekt sollte umgesetzt werden
61	Vermarktungskonzept Mittagberg		X			Projekt sollte umgesetzt werden
62	Wanderwege		X	X		Projekt sollte umgesetzt werden
63	Alpseebad		X			Projekt sollte umgesetzt werden
<b>Mobilität</b>						
64	Verkehrskonzept Innenstadt		X		X	siehe PGT-Mobilitätskonzept
65	Teilkonzept Rad-/ Fußverkehr		X		X	siehe PGT-Mobilitätskonzept
66	Teilkonzept Schulverkehr		X		X	siehe PGT-Mobilitätskonzept
67	Fahrradverleihsystem			X		Projekt sollte umgesetzt werden
68	Parkraumbewirtschaftung	X	X			
69	Parkleitsystem	X				
70	Verkehrslenkung		X			siehe PGT-Mobilitätskonzept
71	Stadtbusangebot		X			Projekt sollte umgesetzt werden
72	Regionaler touristischer Verkehr	X	X			

Evaluierung ISEK Südstadt 2018

Das ISEK Südstadt wurde 2018 erarbeitet und vorgelegt. Im Anschluss begann der Prozess der Maßnahmenumsetzung. Neun Maßnahmen sind umgesetzt, fünf Maßnahmen sind nicht umgesetzt, fünf Maßnahmen sind teilweise umgesetzt, drei Maßnahmen sind in Planung. Die folgende Tabelle zeigt den Stand der Umsetzung und enthält in der rechten Spalte Empfehlungen.

Nr.	Maßnahme	Umgesetzt	Teilweise umgesetzt	Nicht umgesetzt	In Planung	Empfehlung
1	Gestaltungskonzept öffentlicher Raum			X		Projektansatz fortsetzen
2	Neugestaltung der Flurstraße westlich der Sudetenstraße	X				Projektansatz überprüfen
3	Neugestaltung Mittagstraße, Stuienstrae und Untere Kolonie einschl. Des Platztes Ecke Mittagstraße / Untere Kolonie und des Brunnenplatzes an der Mittagstraße entsprechend ihrer Funktion	X				Umgesetzt bis auf Restfläche Untere Kolonie. Brunnenplatz befindet sich noch in der Umsetzungsphase (Restaurierung
4	Quartiersmanagement		X			Projektansatz überprüfen und ggf. fortsetzen
5	Quartiersfonds	X				Projektansatz überprüfen und ggf. fortsetzen
6	Aufwertung der öffentlichen Grünfläche am Steigbach			X		Projektansatz fortsetzen
7	Neuordnung der Parkierung an der Bachreute und Neugestaltung des Straßenraums	X				Parkplatz wurde neu bekiest und etwas vergrößert, Fahrbahnbelag von der Bachreute 6 (Zeugen Jehovas) bis zur Bahn erneuert
8	Nutzung von Kundenparkplätzen außerhalb der Geschäftszeiten als öffentlicher Parkplatz			X		Projektansatz fortsetzen
9	Neuordnung der Wiesenfläche zwischen Hochried- / Flur- / und Gaisbhlstrae			X		Projektansatz fortsetzen
10	Anlage von öffentlichen Stellplätzen - Quartiersparkplatz, Untere Kolonie, wenn möglich als Multifunktionsplatz				X	Projektansatz wird demnächst begonnen
11	Verbesserung der Fuß- und Radwegvernetzung		X			Projektansatz fortsetzen
12	Neugestaltung von Straßenräumen entsprechend ihrer Funktion		X			Projektansatz fortsetzen
13	Aufwertung des Spielplatzes an der Zieglerstrae	X				
14	Option für eine ergänzende Nutzung des Parkplatzes an der Mittagstraße			X		Projektansatz fortsetzen

Nr.	Maßnahme	Umgesetzt	Teilweise umgesetzt	Nicht umgesetzt	In Planung	Empfehlung
Maßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebiets						
	Verbesserung des Freizeitangebots für Jugendliche durch Bereitstellung / Verbesserung von Flächen für raumgreifendes Spiel				X	Errichtung Pumptrack am Illerspitz (hinter dem Krankenhaus; Verkehrsübungsplatz)
Maßnahmen der Wohnungsbaugesellschaften SWW und Sozialbau Kempten						
15	Abbruch Gasthof Krone, Mittagstraße 21 und Neubebauung; Schaffung von barrierefreiem Wohnraum	X				
16	Neubebauung der Fläche östl. Der Zieglerstrae; Schaffung von Wohnraum	X				
17	Abbruch und Neubebauung Siedlerstraße 15, 17, 28, 29 ½, 30 ½ Flurnr. 963 und 966		X			Abriss erfolgt – Fläche von HsNr. 15/17 bereits im Bau, Fläche von 28 – 30 ½ Baubeginn für 2025 geplant
18	Aufwertung des Wohnquartiers zwischen Liststrae / Steinebergstrae und Gaisbhlstrae				X	Laufende Entmietung zur Neubebauung
19	Gemeinschaftliche Aktivitäten der Bewohner im Geschosswohnungsbau	X				Im Rahmen der Sozialraummoderation des Raum 21, Mittagstr. 21
20	Aufwertung des Wohnumfeldes im Geschosswohnungsbau		X			Anlage von Blühstreifen, Aufwertung Spielplatz Oberes Feld u. Flurstraße mit ergänzenden, neuen Spielgeräten
21	Sanierung und Modernisierung von Wohnungen	X				Installation eines Heizhauses und eines Nahwärmenetzes für den Bereich Oberes Feld; Laufende Sanierungen gem. Instandhaltungsplan SWW



# 6

## 6 Anhang

---

### 6.1 Abbildungsverzeichnis



Abb. 156: Kapitel 6 Marienplatz (Eigene Darstellung)

6.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Titelbild Marienplatz (Eigene Darstellung)	3	Abb. 54: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	53
Abb. 2: Erster Bürgermeister Nico Sentner (Stadt Immenstadt)	5	Abb. 55: Luftbilddaufnahme von Stein (Eigene Aufnahme 2024)	53
Abb. 3: Kapitel 1 Marienplatz (Eigene Darstellung)	9	Abb. 56: Altersstruktur Stein (Bayerisches Landesamt für Statistik)	53
Abb. 4: Zeitplan (Eigene Darstellung)	11	Abb. 57: Potentialflächen Stein (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	53
Abb. 5: Impression Auftaktforum (Eigene Aufnahme 2023)	12	Abb. 58: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	54
Abb. 6: Impression Zukunftsforum (Eigene Aufnahme 2024)	13	Abb. 59: Luftbilddaufnahme von Bräunlings (Google Earth 2024)	54
Abb. 7: Impression Seniorenworkshop (Eigene Aufnahme 2024)	14	Abb. 60: Potentialflächen Baulings (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	54
Abb. 8: Impression Mobilitätsworkshop (Eigene Aufnahme 2024)	15	Abb. 61: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	55
Abb. 9: Impression Ergebnis-Forum (Eigene Aufnahme 2024)	17	Abb. 62: Luftbilddaufnahme von Seifen (Eigene Aufnahme 2024)	55
Abb. 10: Kapitel 2 Marienplatz (Eigene Darstellung)	19	Abb. 63: Luftbilddaufnahme von Seifen (Eigene Aufnahme)	55
Abb. 11: Großräumige Einordnung der Stadt Immenstadt (Google Earth 2024, Eigene Darstellung)	20	Abb. 64: Potentialflächen Seifen (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	55
Abb. 12: Immenstadt 1823 (Vogel: 274)	21	Abb. 65: Denkmalschutz und stadtbildprägende Gebäude (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	56
Abb. 13: Immenstadt 1902 (Vogel: 276)	21	Abb. 66: Bevölkerungsentwicklung (Bayerisches Landesamt für Statistik)	58
Abb. 14: Immenstadt 1886 (Vogel: 275)	21	Abb. 67: Durchschnittsalter (Bayerisches Landesamt für Statistik)	58
Abb. 15: Titelbild VU und städtebaulicher Rahmenplan Am Graben/Innere Sonthofener Straße 1999	22	Abb. 68: Zu- und Fortzüge (Bayerisches Landesamt für Statistik)	58
Abb. 16: Titelbild VU Bühl 1999	24	Abb. 69: Ausländeranteil (Bayerisches Landesamt für Statistik)	59
Abb. 17: Titelbild Integriertes Klimaschutz- konzept 2012	25	Abb. 70: Ausländeranteil (Bayerisches Landesamt für Statistik)	59
Abb. 18: Titelbild ISEK Gesamtstadt 2012	26	Abb. 71: Haushaltsgröße nach Räumen (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)	60
Abb. 19: Titelbild ISEK Südstadt 2018	28	Abb. 72: Kinder- und Jugendangebote (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	61
Abb. 20: Titelbild Seniorenpolitisches Gesamtkonzept - Landkreis Oberallgäu 2020	29	Abb. 73: Medizinische Versorgung (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	63
Abb. 21: Titelbild Bestands- und Bedarfsanalyse Wohnen und Gewerbe 2021	30	Abb. 74: Nahversorgung (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	65
Abb. 22: Titelbild Einzelhandelskonzept 2023	32	Abb. 75: Mischnutzung- und Gewerbeindsutrieflächen (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	67
Abb. 23: Ausschnitt aus der Strukturkarte - LEP 2020 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)	35	Abb. 76: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort (Bayerisches Landesamt für Statistik)	68
Abb. 24: FNP mit integriertem Landschaftsplan	39	Abb. 77: Arbeitslose (Bayerisches Landesamt für Statistik)	68
Abb. 25: Verortung B-Pläne (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	40	Abb. 78: Verkehrsnetz (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	71
Abb. 26: Kapitel 3 Marienplatz (Eigene Darstellung)	43	Abb. 79: ÖPNV Struktur in Immenstadt (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	73
Abb. 27: Städtebau und Siedlungsstruktur (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	44	Abb. 80: Bergtourismus (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	75
Abb. 28: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	46	Abb. 81: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen 2014-2021 (Bayerisches Landesamt für Statistik)	77
Abb. 29: Blick von Süden auf Immenstadt Kernstadt (Eigene Aufnahme 2024)	46	Abb. 82: Tourismus und Freizeit (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	78
Abb. 30: Altersstruktur Immenstadt Kernstadt (Bayerisches Landesamt für Statistik)	46	Abb. 83: Schutzgebiete (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	80
Abb. 31: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	47	Abb. 84: Hochwassergefahreengebiete (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	82
Abb. 32: Luftbilddaufnahme von Bühl am Alpsee (Eigene Aufnahme 2024)	47	Abb. 85: Solarkataster (Allgäu Klimaschutz)	83
Abb. 33: Altersstruktur Bühl am Alpsee (Bayerisches Landesamt für Statistik)	47	Abb. 86: E-Mobilität (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	84
Abb. 34: Potentialflächen Bühl am Alpsee (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	47	Abb. 87: Kapitel 4 Marienplatz (Eigene Darstellung)	91
Abb. 35: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	48	Abb. 88: Rahmenplan Ausschnitt Innenstadt (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	96
Abb. 36: Luftbilddaufnahme von Akams (Eigene Aufnahme 2024)	48	Abb. 89: Rahmenplan Ausschnitt Bühl (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	98
Abb. 37: Altersstruktur Akams (Bayerisches Landesamt für Statistik)	48	Abb. 90: Dobler-Areal (Eigene Aufnahme 2024)	101
Abb. 38: Potentialflächen Akams (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	48	Abb. 91: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 1 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	101
Abb. 39: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	49	Abb. 92: Post-Areal (Eigene Aufnahme 2024)	102
Abb. 40: Luftbilddaufnahme von Eckarts (Eigene Aufnahme 2024)	49	Abb. 93: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	102
Abb. 41: Altersstruktur Eckarts (Bayerisches Landesamt für Statistik)	49	Abb. 94: Busbahnhof (Eigene Aufnahme 2024)	103
Abb. 42: Potentialflächen Eckarts (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	49	Abb. 95: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 3 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	103
Abb. 43: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	50	Abb. 96: Bahnhofstraße (Eigene Aufnahme 2024)	104
Abb. 44: Luftbilddaufnahme von Knottenried (Eigene Aufnahme 2024)	50	Abb. 97: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 4 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	104
Abb. 45: Potentialflächen Knottenried (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	50	Abb. 98: Bräuhausplatz (Eigene Aufnahme 2024)	106
Abb. 46: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	51	Abb. 99: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 5 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	106
Abb. 47: Luftbilddaufnahme von Diepolz (Eigene Aufnahme 2024)	51	Abb. 100: Fidel-Schlund-Platz (Eigene Aufnahme 2024)	107
Abb. 48: Altersstruktur Diepolz (Bayerisches Landesamt für Statistik)	51	Abb. 101: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 5.1 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	107
Abb. 49: Potentialflächen Diepolz (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	51	Abb. 102: St.Nikolaus-Platz (Eigene Aufnahme 2024)	108
Abb. 50: Verortung Ortsteile (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	52	Abb. 103: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 5.2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	108
Abb. 51: Luftbilddaufnahme von Rauhenzell (Eigene Aufnahme 2024)	52	Abb. 104: Feinaigleplatz (Eigene Aufnahme 2024)	109
Abb. 52: Altersstruktur Rauhenzell (Bayerisches Landesamt für Statistik)	52	Abb. 105: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 6 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	109
Abb. 53: Potentialflächen Rauhenzell (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	52	Abb. 106: Marienplatz (Eigene Aufnahme 2024)	110
		Abb. 107: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 7 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	110



Abb. 108: Verortung der Parkierungsflächen (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	111
Abb. 109: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 9 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	113
Abb. 110: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 9 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	113
Abb. 111: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 9 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	113
Abb. 112: Vorentwurf Hofgarten (adlerolesch Freiraum)	114
Abb. 113: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 10 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	114
Abb. 114: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 11 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	116
Abb. 115: Lindauer Straße (Eigene Aufnahme 2024)	117
Abb. 116: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 12 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	117
Abb. 117: Adolph-Probst-Brücke (Eigene Aufnahme 2024)	119
Abb. 118: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 13 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	119
Abb. 119: Situation Unterführung Bahnhof (Eigene Aufnahme 2024)	120
Abb. 120: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 14 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	120
Abb. 121: Rothenfelsstraße (Eigene Aufnahme 2024)	122
Abb. 122: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 15 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	122
Abb. 123: Marienplatz (Eigene Aufnahme 2024)	123
Abb. 124: Marienplatz (Eigene Aufnahme 2024)	123
Abb. 125: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 17 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	124
Abb. 126: Bauhofinsel (Eigene Aufnahme 2024)	124
Abb. 127: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 20 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	128
Abb. 128: Viehmarkt (Eigene Aufnahme 2024)	131
Abb. 129: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 22 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	131
Abb. 130: Luitpoldstraße (Eigene Aufnahme 2024)	134
Abb. 131: Bauhofinsel (Eigene Aufnahme 2024)	134
Abb. 132: Bahnhof Immenstadt (Eigene Aufnahme 2024)	135
Abb. 133: Bahnhof Immenstadt (Eigene Aufnahme 2024)	135
Abb. 134: Jahnstraße (Eigene Aufnahme 2024)	137
Abb. 135: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 27 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	137
Abb. 136: Fischerweg/Seestraße (Eigene Aufnahme 2024)	138
Abb. 137: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 28 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	138
Abb. 138: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 29 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	139
Abb. 139: In der Hub (Eigene Aufnahme 2024)	139
Abb. 140: Salzstraße (Eigene Aufnahme 2024)	140
Abb. 141: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 30 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	140
Abb. 142: Rothenfelsstraße (Eigene Aufnahme 2024)	141
Abb. 143: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 31 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	141
Abb. 144: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 34 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	145
Abb. 145: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 34 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	145
Abb. 146: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 34 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	146
Abb. 147: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 35 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	147
Abb. 148: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 38 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	151
Abb. 149: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 38 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	152
Abb. 150: Luitpoldstraße (Eigene Aufnahme 2024)	153
Abb. 151: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 39 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	153
Abb. 152: Sudetenstraße (Eigene Aufnahme 2024)	159
Abb. 153: Luitpoldstraße (Eigene Aufnahme 2024)	159
Abb. 154: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 47 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)	162
Abb. 155: Kapitel 5 Marienplatz (Eigene Darstellung)	165
Abb. 156: Kapitel 6 Marienplatz (Eigene Darstellung)	175