

STADT ILLERTISSEN



Vorbereitende Untersuchungen (VU) Kernstadt

Ergebnisbericht

IMPRESSUM

Layout & Design

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4 . 97072 Würzburg

Fon 0931 . 794 07 78 13

Fax 0931 . 794 07 78 20

info@schirmer-stadtplanung.de

www.schirmer-stadtplanung.de

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner, DASL SRL, Gesellschafter

Dipl.-Ing. Marek Stadthaus, Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. (FH) Johannes Klüpfel, Architekt und Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter

Amtsgericht Würzburg, HRB 14029

Steuer-Nr. 257 / 138 / 40257

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH), M.Sc. Lukas Hoch, Stadtplaner

Laura Fischer, B.Ing. Geovisualisierung

2020 - 2021

Im Auftrag der Stadt Illertissen

Stand Bericht: 9. Juni 2021

Gefördert durch:



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



INHALT

1	AUSGANGSLAGE	006
	Anlass der Planung und Aufgabenstellung	008
	Methodik und Inhalt	010
2	RAHMENBEDINGUNGEN	012
	Trends und Megatrends	014
	Lage im Raum	016
	Übergeordnete Planungen	017
3	ILLERTISSEN - EIN STECKBRIEF	018
	Kurzportrait	020
	Die Stadt und ihre Bewohner	024
	Geschichtliche Entwicklung	028
	Gesamtstädtische Planungen	032
	Örtliche Vorbereitende Planungen	034
4	DIE INNENSTADT - GEBIET DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN (VU)	040
	Räumlicher Bestand	042
	Stadtbild und Denkmalschutz	044
	Baustruktur	046
	Nutzungsstruktur	052
	Freiflächenstruktur	058
	Städtebauliche Kennwerte	064
	Mobilität und Verkehr	068
	Eigentumsstruktur	070
	Planungsrechtliche Situation	072
	Bewertung - Die Stärken und die Schwächen	074
5	ERGEBNISSE BETEILIGUNG	086
	MyPinion, 12.04.2020 bis 25.05.2020	088
	Fachforen, 13.10.2020	090
	Mitmach-Ausstellung, Oktober / November 2020	092

6	RAHMENPLAN INNENSTADT	094
	Das Leitbild	096
	Rahmenkonzept und Projekte	105
	1 - Öffentlicher Raum West	106
	2 - Öffentlicher Raum Ost	112
	3 - Das Schloss und seine Geschichte	114
	4 - Illerleite	122
	5 - Neue Nutzungen	126
	6 - Stadtbild und Baukultur	134
	7 - Einkaufen und Mobilität	136
7	PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG	138
	Projekt und Maßnahmen	140
	Impulsprojekte	148
	Anlage	149
8	VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET	150
	Vorschlag Umgriff	152
	Begründung und mögliche Verfahrenswahl	153
	Kosten- und Finanzierungsübersicht	157
	Abbildungsnachweis	160

ANLAGEN

Dokumentation MyPinion
Dokumentation Mitmach-Ausstellung
Ergebnisprotokoll Fachforen




Ausgangslage

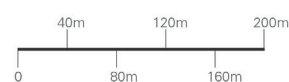
1

Anlass der Planung und Aufgabenstellung
Methodik und Inhalt



Kataster Innenstadt, Abgrenzung des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen (VU), o.M.

 Untersuchungsgebiet
Abgrenzung, ca. 72,9 ha



ANLASS DER PLANUNG UND AUFGABENSTELLUNG

DIE AUSGANGSLAGE

Das bereits bestehende Sanierungsgebiet Kernstadt in der Stadt Illertissen wurde auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) von 1992 ausgewiesen und im Jahr 2010 um den Bereich nordwestlich der Innenstadt und im Jahr 2019 um den Bereich der Schlossgärten östlich der Innenstadt erweitert. Die Laufzeit des Sanierungsgebietes ist jedoch bis Ende 2021 befristet. Die Stadt beabsichtigt nun die Evaluation des bereits bestehenden Sanierungsgebietes hinsichtlich der heutigen Situation. Hierzu sollen nach Baugesetzbuch (BauGB) Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB durchgeführt werden. Nach Erfordernis sind neue städtebauliche, soziale und strukturelle Sanierungsziele festzulegen. Das Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner wurde für die Erarbeitung des Konzeptes beauftragt. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wird ein Handlungs- und Entwicklungskonzept erarbeitet, in dem die verschiedenen relevanten Aspekte der Stadtentwicklung in einer ganzheitlichen Betrachtung zusammengeführt werden.

DIE AUFGABENSTELLUNG UND IHRE BETRACHTUNGSEBENEN

Die Aufgabenstellung beinhaltet zwei Ebenen. Die unterschiedlichen Betrachtungsebenen korrespondieren dabei mit einer unterschiedlichen Tiefenschärfe der Untersuchung. Auf der Ebene der gesamtstädtischen Betrachtung werden

grundsätzliche Rahmenbedingungen zusammengefasst und überprüft. Relevante planerische Aspekte werden hierbei in die Gesamtkonzeption einer zukünftigen Entwicklung der Innenstadt überführt. Neben einem kurzen Steckbrief der Stadt im Bezug auf den räumlichen Bestand und der Bevölkerungsentwicklung sowie der Darstellung der geschichtl. Entwicklung des zentralen Bereichs zusammen mit dem Schloss, die Keimzelle der Stadt, beinhaltet der Überblick der Rahmenbedingungen ebenso aktuelle Trends und Megatrends gesamtstädtischer Entwicklungen in Deutschland, die Lage der Stadt im Raum und deren Anbindung, übergeordnete, gesamtstädtische als auch örtliche vorbereitende Planungen. Hieraus sind u.a. entsprechende Aufgaben, Ziele und Projekte der zukünftigen Innenstadtentwicklung abgeleitet worden. Auf der nachfolgenden Ebene wurde die Kernstadt mit dem Schwerpunktbereich Innenstadt näher betrachtet. Die Innenstadt wurde nun dabei im Sinne Vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB vertiefend analysiert. Die Grundlagen der Planung wurden durch eine detaillierte Bestandsaufnahme präzisiert. Dies betrifft sowohl das funktionale als auch das baulich-räumliche Gefüge. Im Rahmen der Innenstadtkonzeption wurden schließlich unter Berücksichtigung der vorliegenden Grundlagen Defizite und Qualitäten herausgearbeitet sowie die wesentlichen Entwicklungsziele identifiziert. Das darauf aufbauende

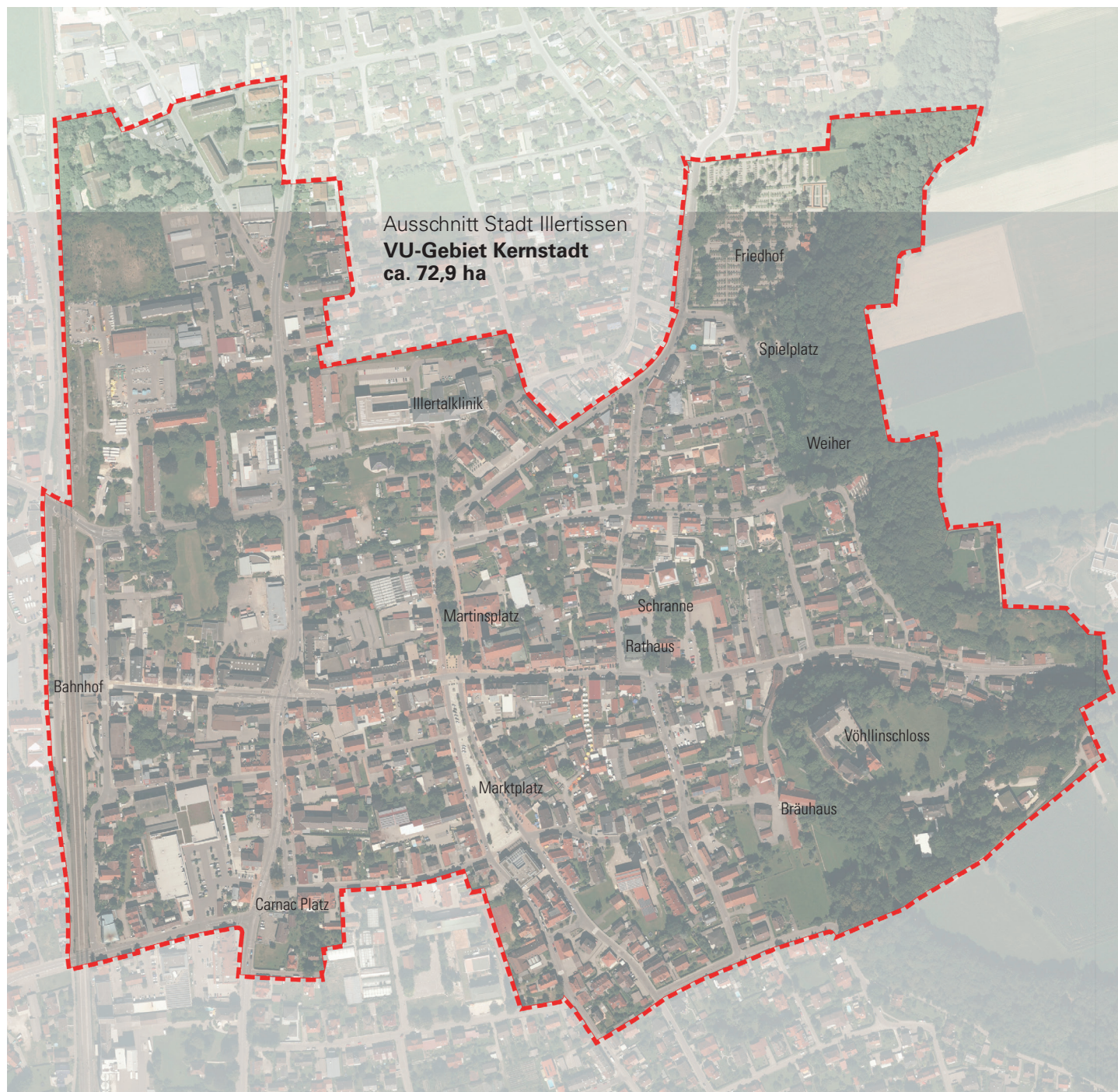
Rahmenkonzept benennt im Sinne eines Handlungs- und Entwicklungskonzepts für die nächsten 10-15 Jahre die wesentlichen Handlungsfelder, die damit verbundenen Projekte sowie Prioritäten für die Umsetzung einzelner Maßnahmen. In einem abschließenden Katalog sind die Projekte und Maßnahmen als Gesamtübersicht aufgelistet und erläutert. Sie sind jeweils eingeordnet in unterschiedliche thematische und räumliche Handlungsfelder. Die „Vorbereitenden Untersuchungen“ (VU) als Rahmenplan für die Innenstadt bilden schließlich die Grundlage für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes. Der Vorschlag zur Abgrenzung dieses Gebietes ist im Bericht mit enthalten.

BETEILIGUNGSKONZEPT


Der gesamte Prozess erfolgte im Dialog mit den verschiedenen Ämtern der Stadt, dem Stadtrat und den Bürgern. Zu jedem Schritt in der Planungsphase wurde dabei eine Beteiligung eingebunden. Aufgrund des Coronavirus musste leider eine geplante Auftaktveranstaltung für alle Bürger abgesagt werden. Das Online-Beteiligungstool „MYPINION“ das vom 12. April bis zum 24. Mai 2020 ablief, konnte als Alternative trotzdem eine Plattform zum Austausch bieten. Die Dokumentation ist als Anlage mit aufgeführt. Im Rahmen der Fachforen am 13. Oktober 2020 wurde die Sicht von Außen ergänzt und auf Handlungserfordernisse und räumliche Handlungsschwerpunkte

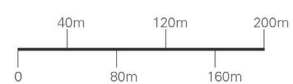
AUSGANGSLAGE

METHODIK UND INHALT



Luftbild Innenstadt, Abgrenzung des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen (VU), o.M.

 Untersuchungsgebiet
Abgrenzung, ca. 72,9 ha



AUSGANGSLAGE

METHODIK UND INHALT

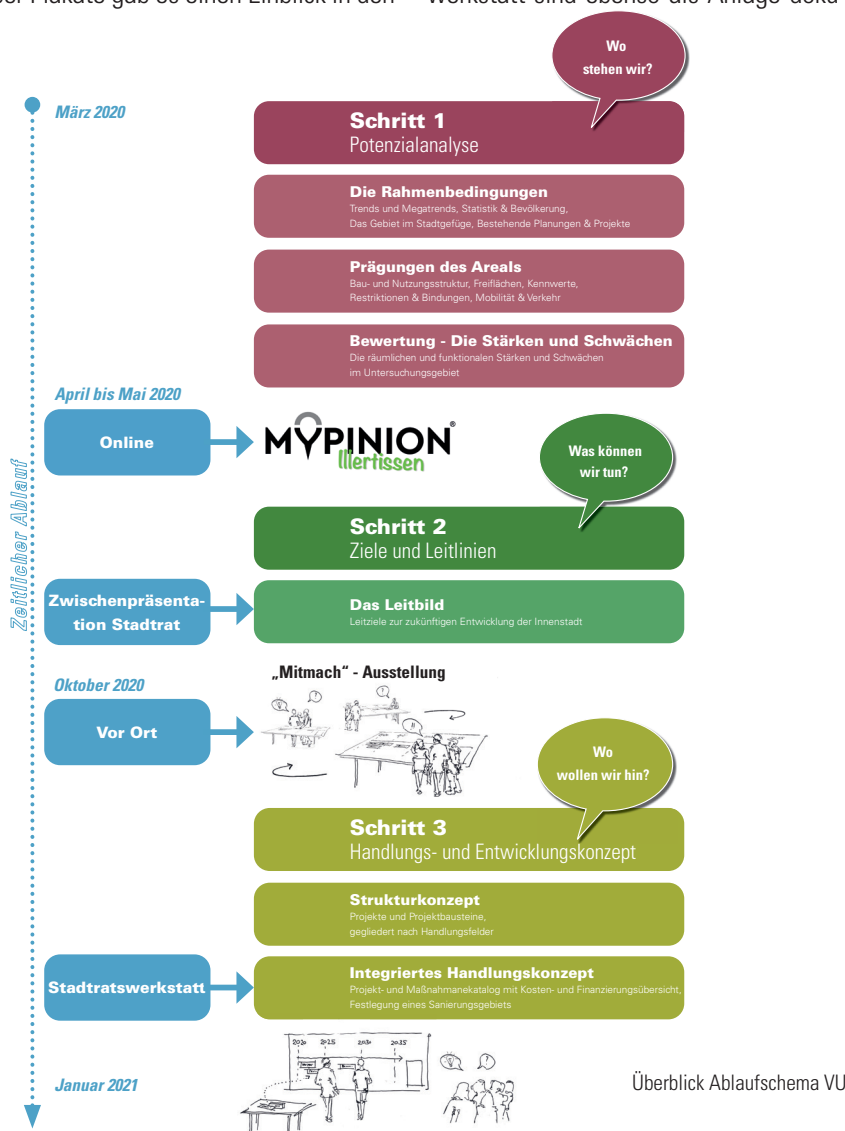
hingewiesen. TeilnehmerInnen waren dabei u.a. Vertreter von Fachstellen und örtliche Akteure. Als Zusatz zu MyPinion wurde im Oktober / November 2020 eine „Mitmach“- Ausstellung in der Schranne durchgeführt, um unnötige Risiken für alle zu vermeiden, eine weitere Beteiligung dennoch zu gewährleisten. Sie war so konzipiert, dass interessierte BürgerInnen in kleinen Gruppen bzw. Einzelpersonen eine Ausstellung durchlaufen konnten. Über Plakate gab es einen Einblick in den

aktuellen Stand der Planung. Meinungen, Ideen und Denkanstöße zu den wichtigen Themen der Stadtentwicklung der Stadt konnten mitgeteilt werden durch die Möglichkeit, Kommentare zu den Zielen sowie zu den Projektvorschlägen direkt an die Plakate zu schreiben bzw. zusätzliche Ideen auf einem großen zentralen Luftbild in der Stadt zu verorten. So wuchs die Ausstellung durch Beiträge durch die BürgerInnen. Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt sind ebenso als Anlage doku-

mentiert. Ein Termin zur Vorstellung der Zwischenergebnisse im Bauausschuss der Stadt am 15. September 2020 sowie eine Stadtratswerkstatt am 10. Februar 2021 ermöglichten den frühzeitigen Diskurs über Planungsziele, Bearbeitungsprozess und schließlich über wichtige Inhalte und Umsetzungsschritte von den Projekten im Gremium. Im Mai 2021 wurden schließlich insgesamt 33 Träger öffentlicher Belange mit dem Stand des Berichts vom 23. April 2021 angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Es trafen fristgerecht 9 Stellungnahmen ein. Insgesamt gab es keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände. Hinweise, soweit erforderlich, wurden in den finalen Stand der Planung eingearbeitet.

CORONA-KRISE

Die Untersuchung wurde zu Anfang der Corona-Pandemie in Deutschland im Februar / März 2020 gestartet und schließlich im April 2021 fertiggestellt. Trotz der Umstände im Bezug auf die Einschränkungen konnte eine adäquate Bürgerbeteiligung gewährleistet werden. Die grundsätzlichen Folgen weltweit als auch lokal für Illertissen und der Innenstadt waren in diesem Stadium jedoch noch nicht abzuschätzen. Der Bericht soll als Ergebnisdokumentation des bisherigen Arbeitsprozesses dienen. Die möglichen langfristigen Folgen für das soziale Miteinander, den Einzelhandel und der Gastronomie konnten dabei noch nicht berücksichtigt werden.





Rahmenbedingungen

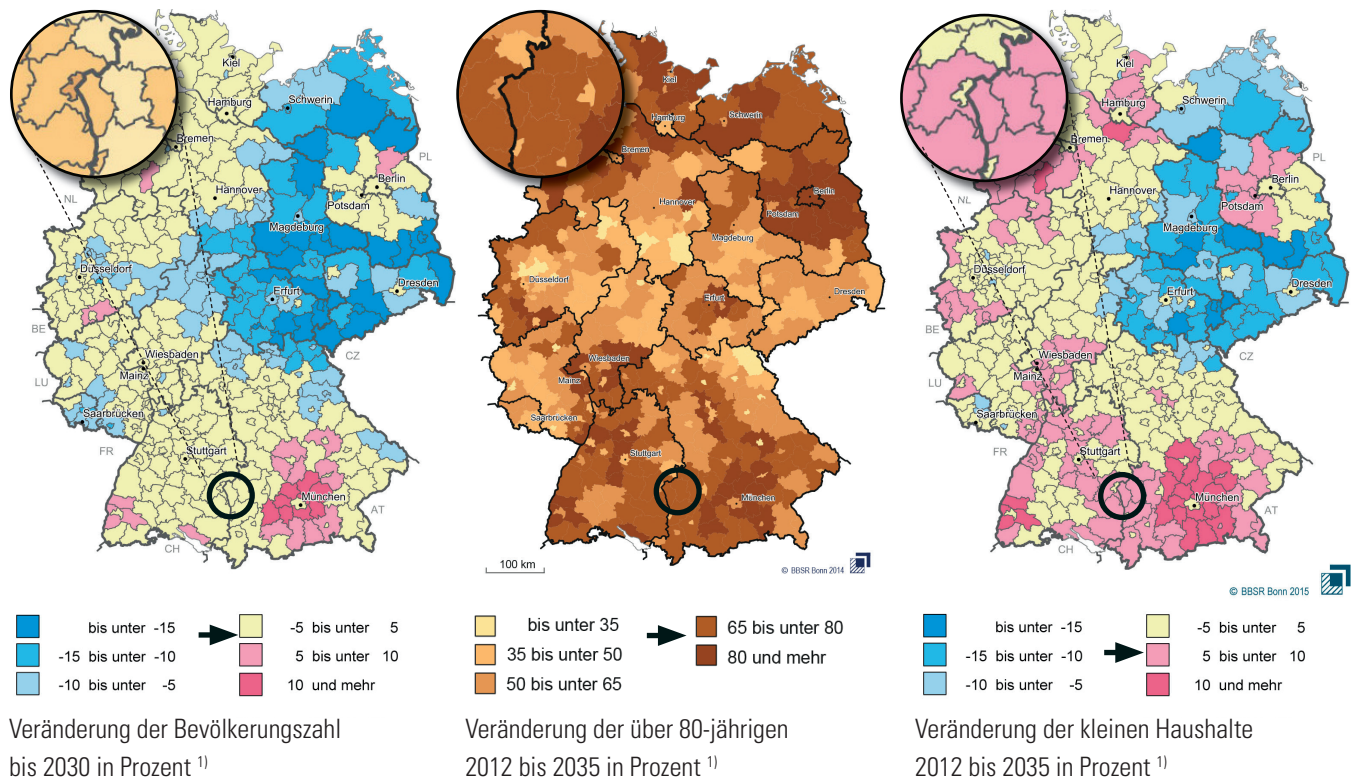
An aerial photograph of a town, likely in Germany, showing a dense residential area with many houses featuring red-tiled roofs. The town is surrounded by green fields and forests. A large, bold, black number '2' is overlaid on the right side of the image, partially obscuring the town and the surrounding landscape.

2

Trends und Megatrends
Lage im Raum
Übergeordnete Planungen

TRENDS UND MEGATRENDS

Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung der Hochbetagten und der Haushalte



Megatrends verändern die Rahmenbedingungen unseres Alltags und für unser Leben und Wirtschaften. Sie entziehen sich weitgehend der Beeinflussung lokalen Handelns und besitzen Allgemeingültigkeit. Kleinstädtische Entwicklungschancen werden maßgeblich von übergeordneten Entwicklungstrends bestimmt. Folgende Megatrends sind für Illertissen u.a. von Bedeutung:

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die aktuelle positive Bevölkerungsentwicklung aus dem Ausland und die Wanderungen innerhalb Deutschlands bringt vor allem Zuwachs für Großstädte, Metropolen und attraktive Städte mittlerer Größe. Diesem Zuzug stehen Abwanderung und Schrumpfung in anderen

Regionen gegenüber. Gemäß Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird die Bevölkerungszahl des Kreises Neu-Ulm, in dem sich die Stadt befindet, um höchstens 5 % schrumpfen bzw. wachsen. Andere Prognosen weisen dabei jedoch eine stets positive Entwicklung auf:

Prognose für den Landkreis Neu-Ulm:
 BLfS (2016 - 2036): + 5,1 %
 Bertelsmann (2012 - 2030): + 9,3 %
 Prognose für den Freistaat Bayern:
 BBSR (2012 - 2035): + 1,8 %
 BLfS (2015 - 2035): + 5,4 %

ENTWICKLUNG DER HOCHBETAGTEN

Der Alterungsprozess von Regionen ist langfristig unumkehrbar. Dabei steigt insbesondere die Zahl der Hochbetagten

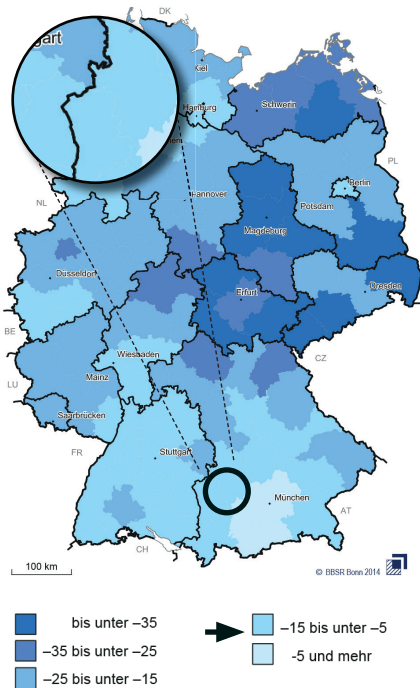
deutlich an. Eng damit verbunden ist die Bedarfsentwicklung für unterschiedliche Angebote differenzierter Wohnformen (Zentral, Altenwohnen nach DIN 18040-2, etc.) und notwendige Infrastruktur z.B. für Pflege. Der Anteil der über 80-jährigen wird im Landkreis Neu-Ulm bis 2035 voraussichtlich um 65 bis 80 % ansteigen.

ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE

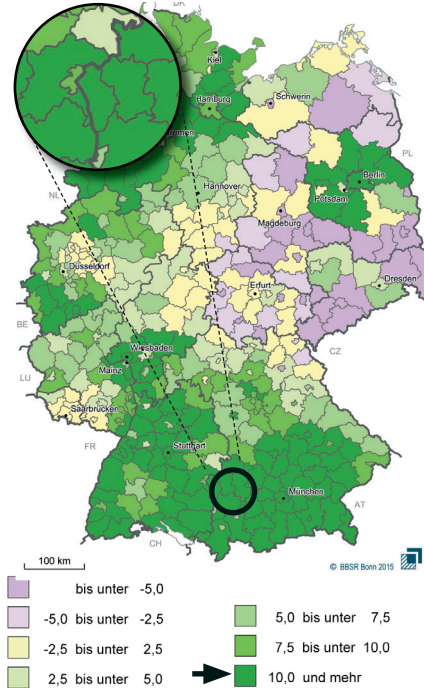
Die Tendenz der kleineren Einpersonenhaushalte ist in Deutschland die letzten Jahre stark angestiegen und übertreffen mittlerweile zahlenmäßig alle anderen Haushaltsgrößen. Für den Landkreis Neu-Ulm wurde zwischen 2012 und 2035 eine Zunahme der Anzahl der 1-2 Personenhaushalte von 5 - 10 Prozent

TRENDS UND MEGATRENDS

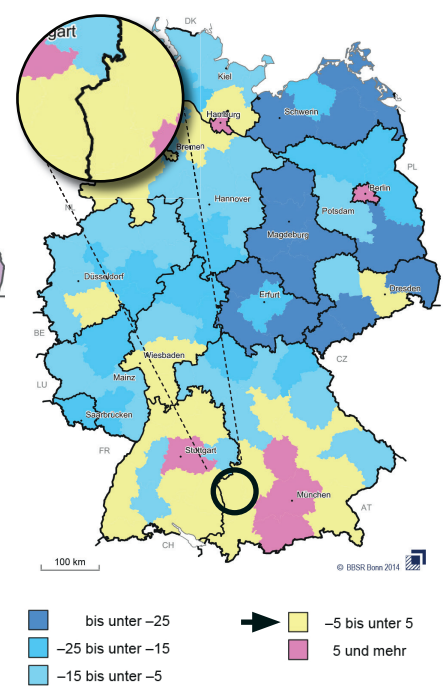
Wohnflächennachfrage und Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen



Veränderung der 3- und mehr Personen-Haushalte 2012 bis 2035 in Prozent ¹⁾



Veränderung der Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030 in Prozent ²⁾



Veränderung der über 45-jährigen Erwerbspersonen 2012 - 2035 in Prozent ¹⁾

prognostiziert. Gleichzeitig ist die Zahl der 3- und Mehr-Personen-Haushalte rückläufig. Für den Landkreis Neu-Ulm wurde von 2012 bis 2035 ein Rückgang der Zahl dieser Haushalte um -15 bis unter -5% prognostiziert. Dies bedeutet eine langfristig erhöhte Nachfrage nach kleinerem Wohnraum mit abgestimmten Angeboten für alte wie auch für junge Menschen.

WOHNFLÄCHENNACHFRAGE

Neben dem Anstieg der kleineren Haushalte steigt auch die durchschnittliche Wohnungsgröße je Person, sodass mit dem Anstieg der Bevölkerung ein zusätzlicher Bedarf neuer Wohnbauflächen besteht. Bezogen auf die Wohnflächennachfragen ging die Wohnungsmarkt-

prognose 2030 vom BBSR für den Landkreis Neu-Ulm von einem Anstieg von 10 Prozent und mehr aus. Daraus resultierte in den letzten Jahren ein bis Heute stetig anwachsender Neubaubedarf. Die Baufertigstellungen im Landkreis folgten dem bundesweiten stark positiven Trend. Dieser wird sich auch in Zukunft noch für unabsehbare Zeit fortsetzen. Trotz des vorhandenen Neubaubedarfs ist jedoch die vorrangige Innenentwicklung und die umsichtige Steuerung der Wohnflächenentwicklung eine wesentliche Voraussetzung nachhaltiger Siedlungspolitik.

¹⁾ Quelle: BBSR: Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus

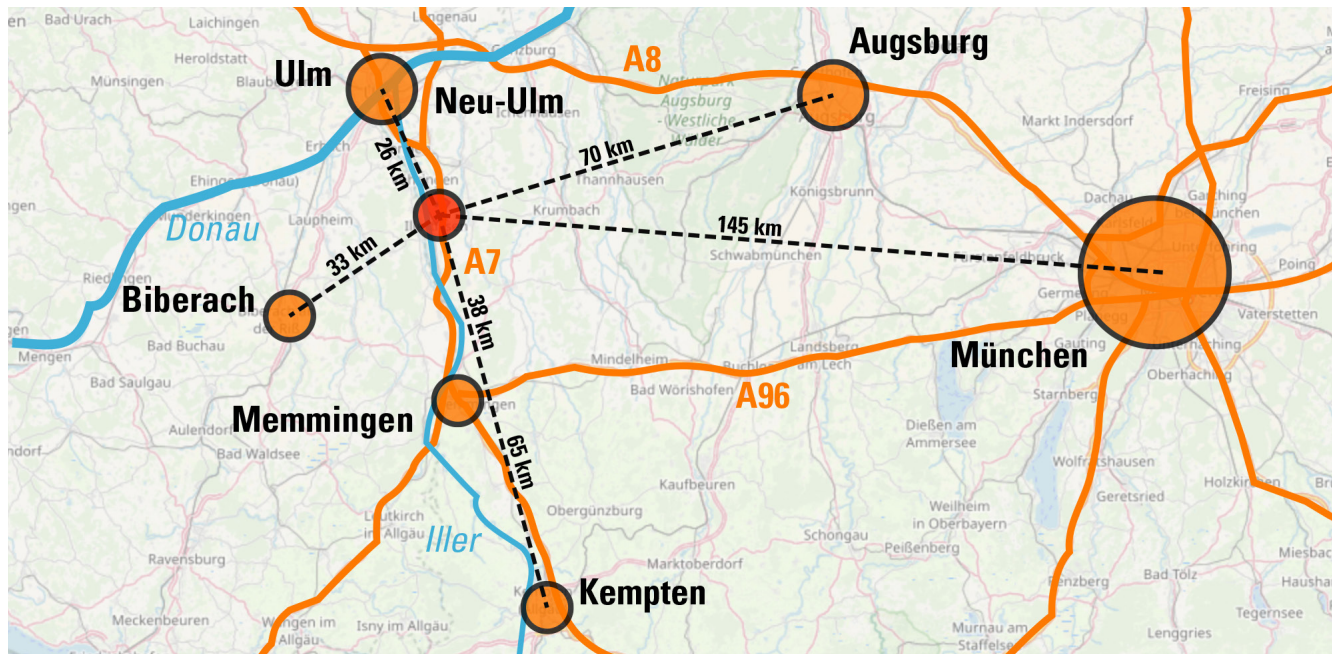
²⁾ Quelle: BBSR: Wohnungsmarktprognose 2030

ENTWICKLUNG DER ZAHL DER ERWERBSPERSONEN

Nicht nur der Wohnungsmarkt ist stark geprägt durch den demographischen Wandel. Es verschiebt sich auch die Situation auf dem Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbspersonen nimmt ab, weil die hinzukommenden Jahrgänge schwächer sind als die Anzahl derer, die in den Ruhestand gehen. Insbesondere in Süddeutschland wird ein deutlicher Mangel an qualifizierten jungen Arbeitskräften erwartet. Eine Stabilisierung ist hier ausschließlich durch Gewinne aus Zuwanderung möglich. Im Landkreis Neu-Ulm wird sich die Zahl der Erwerbstätigen auf dem Arbeitsmarkt bis zum Jahr 2035 voraussichtlich zwischen - 5 und 5 % verändern.

LAGE IM RAUM

Die Stadt und der Landkreis, Anbindung



Lage im Raum, o.M. | Quelle Grundlage: OpenStreetMap

DIE STADT UND DER LANDKREIS

Illertissen liegt im Landkreis Neu-Ulm, auf etwa halber Strecke zwischen Ulm und Memmingen. Der Landkreis ist Teil des Regierungsbezirks Schwaben des Freistaats Bayern. Mit ihren rund 17.500 Einwohnern ist sie neben der Kreisstadt Neu-Ulm und der Stadt Senden die drittgrößte Stadt des Landkreises Neu-Ulm. Der Landkreis ist Teil der Planungsregion Donau-Iller, direkt gelegen an der Grenze zu Baden-Württemberg.

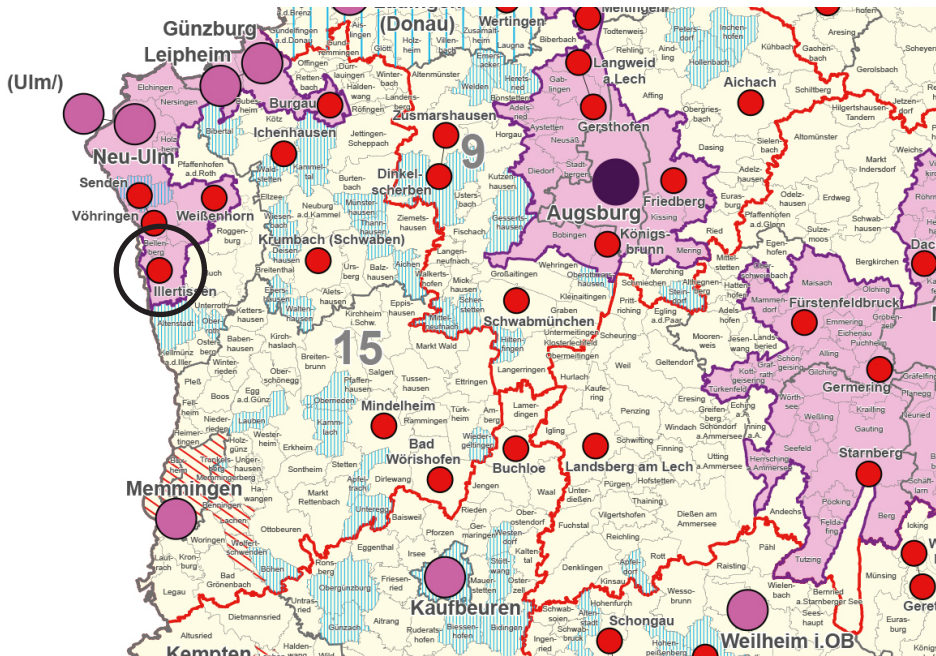
Die Stadt wird umrahmt von den benachbarten Gemeinden Bellenberg, Weißenhorn, Buch, Unterroth, Altenstadt an der Iller, Balzheim und Dietenheim. Westlich schließt das gemeindefreie Gebiet „Auwald“ an.

ANBINDUNG

Durch die Lage an der Bundesautobahn A7 und den beiden Staatsstraßen St2018/ St2031 ist die Stadt unmittelbar an das überregionale Straßennetz angebunden. Die gute verkehrliche Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung zu den Angeboten des Oberzentrums Augsburg, dem Zentrum des Regierungsbezirks Schwaben (ca. 70 min./Kfz), sowie zur Landeshauptstadt München (ca. 100 min./Kfz). Illertissen ist Teil des Donau-Iller-Nahverkehrsverbundes (DING). Über den länderübergreifenden Verbund ist der gesamte öffentliche Nahverkehr des Alb-Donau-Kreises, des Landkreises Neu-Ulm, der Stadt Ulm sowie des Landkreises Biberach organisiert und vernetzt. Parallel zur Autobahn A7 ver-

läuft dabei die Bahnstrecke Neu-Ulm-Kempten, mit Haltepunkt am westlichen Rand der Innenstadt von Illertissen. Die Illertalbahn folgt auf gesamter Länge dem Lauf der für die Region namensgebenden Iller und verbindet die Stadt mit dem übergeordneten Schienennetz. Die Regionalbahn Ulm-Memmingen und der Regionalexpress Ulm-Kempten bieten mit ihrer stündlichen Frequenz eine sehr gute Alternative zum Kfz. Die Stadt verfügt darüber hinaus über einen Sportflugplatz. Die nächstgelegenen Regionalflughäfen sind Memmingen (ca. 20 min./Kfz) und Friedrichshafen (ca. 60 min./Kfz). Internationale Flughäfen sind jeweils in ca. 90 min. mit dem Kfz erreichbar über die A7/A8 (Stuttgart) und A7/A96 (München).

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN Landesentwicklungsplanung, Regionalplan



Ausschnitt Strukturkarte aus dem LEP 2018 „Anhang 2, Strukturkarte; Stand: 1. März 2018“

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie; LEP Bayern.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) Bayern liegt die Stadt Illertissen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Oberzentren Ulm/Neu-Ulm direkt südlich der Mittelzentren Vöhringen, Weißenhorn und Senden. Verdichtungsräume sind dabei bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung. Der Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsstandort zu sichern. Es ist dabei u.a. die Aufgabe eines Mittelzentrums zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit für die umliegenden Orte

zur Verfügung zu stellen. Mittelzentren mit großem wirtschaftlichen Potenzial können zudem auch oberzentrale Funktionen übernehmen. Weitere Leitziele sind u.a. im Bezug zur Siedlungsentwicklung relevant: Die Ausweisung von Bauflächen sollte auf eine nachhaltige Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seinen Folgen ausgerichtet sein. Hierbei sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden. Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen. Dazu gehören Baulandreserven, Nachverdichtungspotenziale, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz.

REGIONALPLAN

Der Regionalplan für die Region Donau-Iller stammt aus dem Jahr 1987 und wurde zuletzt im Juni 2019 fortgeschrieben. Hierbei werden die Ziele aus dem LEP konkretisiert. Für die Stadt Illertissen als zentraler Ort gilt es, ein attraktives Zentrum für die Region zu sein. U.a. sind dabei als Standorte für die zentralörtliche Versorgungseinrichtungen grundsätzlich die Hauptorte zu bevorzugen. Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Die Stadt Illertissen wird im Regionalplan u.a. als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistung dargestellt. Der regionale Grünzug Illertal zw. Memmingen und Neu-Ulm wird als Vorranggebiet festgelegt. Aufbauend auf dem LEP wurde 2014 das regionale Einzelhandelskonzept Donau-Iller erstellt. Illertissen wurde dabei in einer Bestandsaufnahme seiner zentralörtlichen Funktion nicht gänzlich gerecht. Das Gutachten sieht Ansiedlungspotenziale für den innerstädtischen Einzelhandel überwiegend in den Bereichen Hausrat / Einrichtungen/ Möbel und Elektrowaren. Es wurden Entwicklungsbereiche innerhalb der Innenstadt für eine priorisierte Nachverdichtung identifiziert. Allgemein sollte zur Stärkung der Innenstadt eine Konzentration der Kaufkraft auf integrierten Lagen und eine fußläufige Erreichbarkeit stattfinden.



Illertissen - Ein Steckbrief

3

Kurzportrait
Die Stadt und ihre Bewohner
Geschichtliche Entwicklung
Gesamtstädtische Planungen
Örtliche Vorbereitende Planungen

KURZPORTRAIT

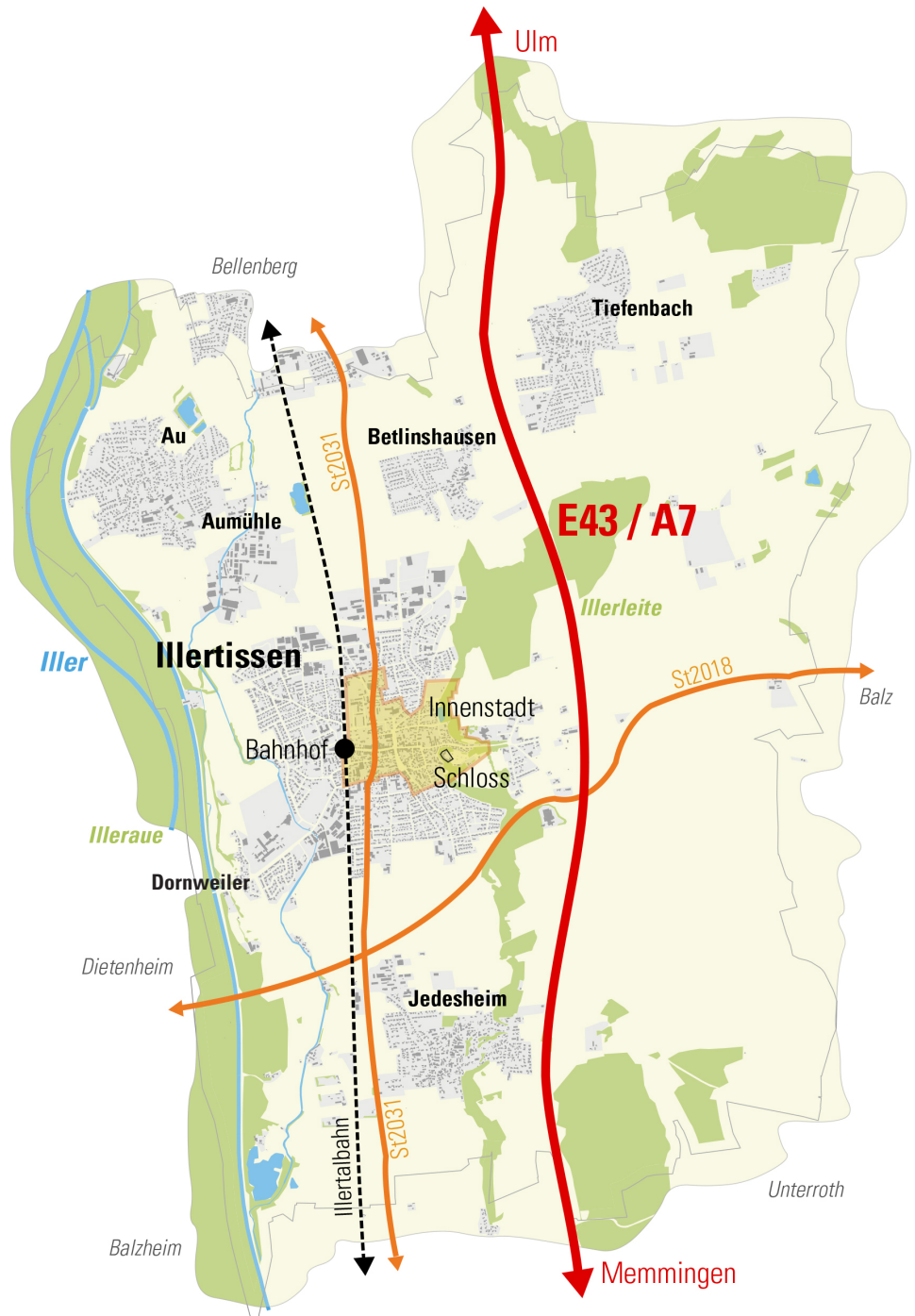
Die Gesamtstadt

DIE GESAMTSTADT

Illertissen besteht aus fünf Gemarkungen. Neben der Kernstadt Illertissen gibt es vier Stadtteile: Au, Jedesheim, Betlinshausen und Tiefenbach. In den 50er Jahren wurde Illertissen zur Stadt erhoben. Sie war dabei Kreisstadt bis zur Gebietsreform in den 70er Jahren. Als regionales Mittelzentrum bildet sie bis heute einen wichtigen zentralen Ort, auch von wirtschaftlicher Bedeutung für den südlichen Landkreis. Neben einem großen Arbeitsplatzangebot für die Region durch verschiedenste Firmen, v.a. aus dem produzierendem Gewerbe, Handel, Verkehr und Dienstleistungen, ist sie ebenso Sitz öffentlicher überregional bedeutsamer Einrichtungen wie der Illertalklinik sowie des Freizeitbades Nautilla.

DIE KERNSTADT

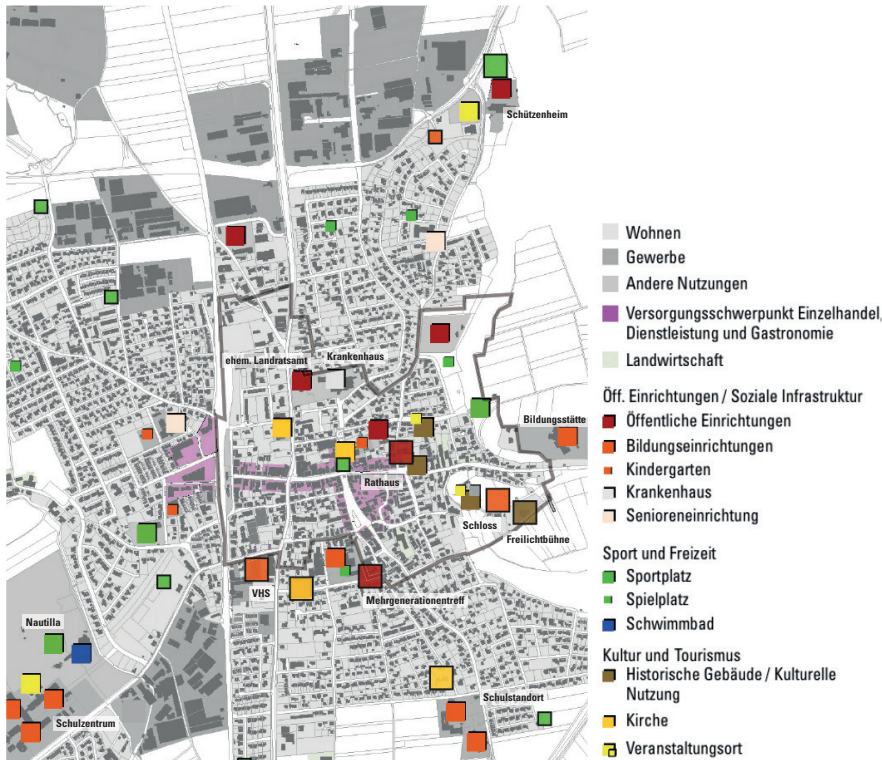
Den Bevölkerungsschwerpunkt bildet die Kernstadt Illertissen. Mehr als die Hälfte der 17.500 Einwohner wohnen in der Kernstadt. Sie bietet ein differenziertes Schul- und Kulturangebot und ist medizinischer- und Versorgungsschwerpunkt (kurz- und mittelfristiger Bedarf) der Stadt. Die Innenstadt mit dem Schloss stellt die historische Keimzelle dar und ist das räumlich verdichtete und soziale Zentrum der Stadt. Um die Innenstadt herum gliedern sich größere Wohngebiete an, sowie Gewerbegebiete im Übergang zur Landschaft mit dem Schwerpunkt im Norden Richtung Bet-



Stadtgebiet Illertissen mit überörtlicher Anbindung, o.M.

KURZPORTRAIT

Die Kernstadt



Auszug Nutzungsgefüge Kernstadt, ISEK 2010, o.M.



Auszug Erschließung Kernstadt, ISEK 2010, o.M.

linshausen und Au. Größere Versorger sind hierbei räumlich verteilt über die Kernstadt im Norden und im Süden an der Ulmer Straße, westlich des Bahnhofes sowie direkt in der Innenstadt. Im gesamten Stadtgebiet verteilt sind vier Grundschulen und mehrere Kindergärten. Die Bischof-Ulrich-Grundschule grenzt dabei direkt am Untersuchungsgebiet der Innenstadt, südlich der Apothekerstraße an. Der evang. sowie der kath. Kindergarten befinden sich direkt im Untersuchungsgebiet. Illertissen verfügt im Bildungsbereich über weitere Angebote. In der Kernstadt befinden sich im Schulzentrum im Westen an der Dietenheimer Straße im Ortsteil Dornweiler neben einer Mittelschule ebenso ein Gymnasium und eine Realschule. Hier befindet sich auch in direkter Nachbarschaft das Vöhlinstadion und das Freizeitbad Nautilla. Es gibt weitere Bildungseinrichtungen, wie eine Berufsschule und eine Berufsfachschule für Krankenpflege. Zusammen mit dem Förderzentrum Wilhelm-Busch-Schule befindet sich der Standort im südlichen Teil der Kernstadt an der Franz-Mang-Straße. Auf dem Areal südlich der Straße ist ein neues Wohngebiet geplant. Eine größere Einrichtung der berufsgenossenschaftliche Bildungsstätten Süddeutschland e.V., fokussiert auf Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, befindet sich direkt östlich des Untersuchungsgebietes an der Illerleite, nördlich der Vöhlstraße.

KURZPORTRAIT

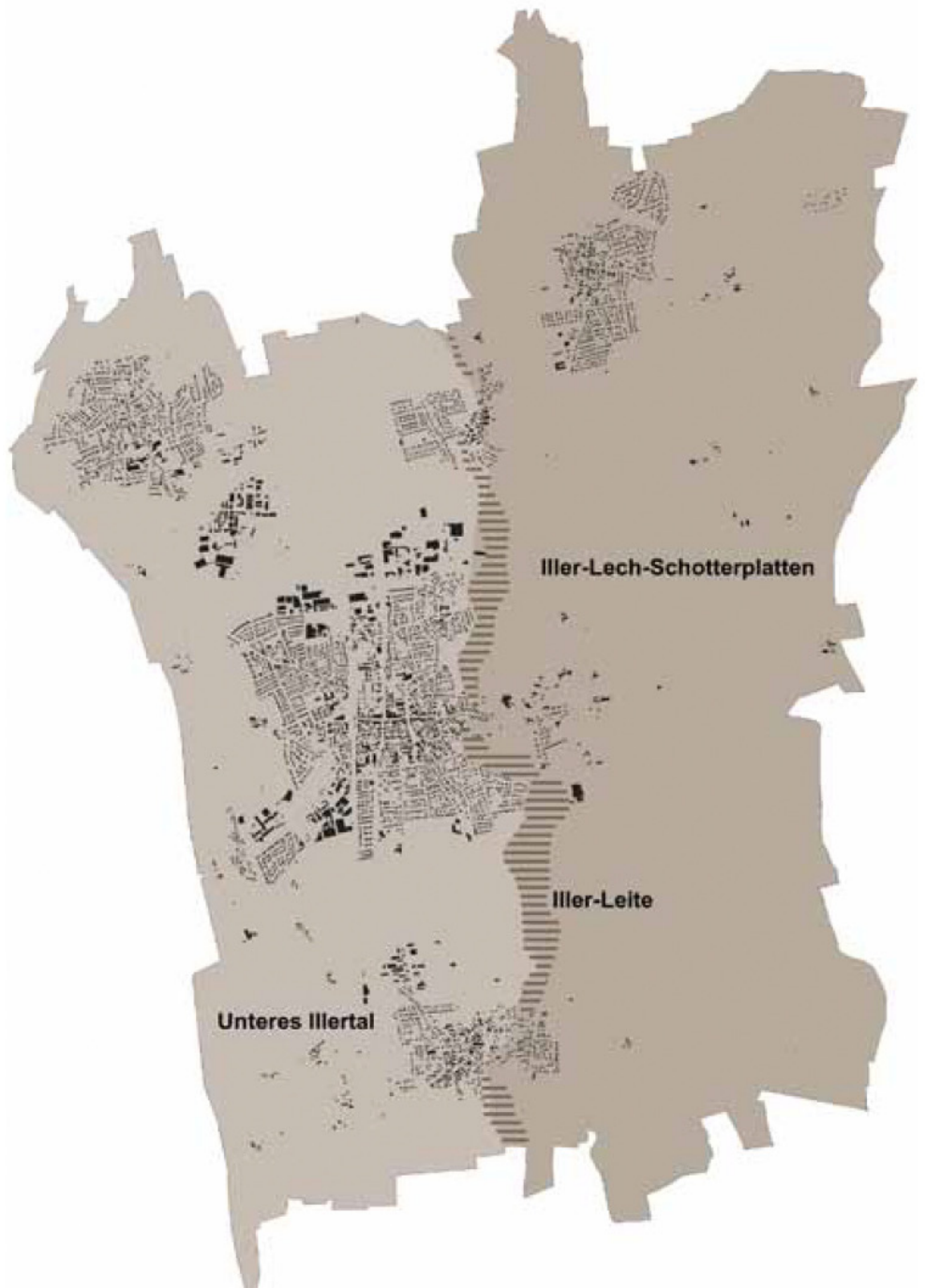
Der Naturraum

Die Kernstadt ist ebenso Sitz der Volkshochschule (VHS) im Landkreis Neu-Ulm. Die VHS hat ihren Standort direkt südlich am Untersuchungsgebiet an der Dietenheimer Straße. Durch die Konzentration der Angebote auf die Kernstadt bzw. der Innenstadt und deren näheren Umfeld wird die Abhängigkeit der Ortsteile von der Aufrechterhaltung eines qualitativ hochwertigen Versorgungsangebotes in der Kernstadt sowie die Notwendigkeit einer guten verkehrlichen Anbindung an das Zentrum deutlich.

DER NATURRAUM

An der Illerleite treffen zwei naturräumliche Haupteinheiten zusammen: Das untere Illertal umfasst den rezenten Schwemmboden der Iller mit dem durch Dämme abgetrennten und durch Flusseintiefung und den Iller-Werkkanal zusätzlich entwässerten ehemaligen Auwaldbereich und die höher liegenden, hauptsächlich ackerbaulich genutzten Auebereiche des Illertissener Feldes. Das Gebiet der Iller-Lech-Schotterplatten ist das Aufschüttungsgebiet des eiszeitlichen Illergletschers und des Lechgletschers. Das breite, kastenförmige Schmelzwassertal der Roth gliedert die Schotterplatten in schmale Riedel. Im Norden werden die Hänge und die Terrassenböden i. d.R. ackerbaulich genutzt, weiter im Süden herrscht Grünlandbewirtschaftung vor. Die oft vermoorten Talböden wurden lange Zeit durchgängig als Wiesen genutzt.

Naturraum der Stadt, o.M.

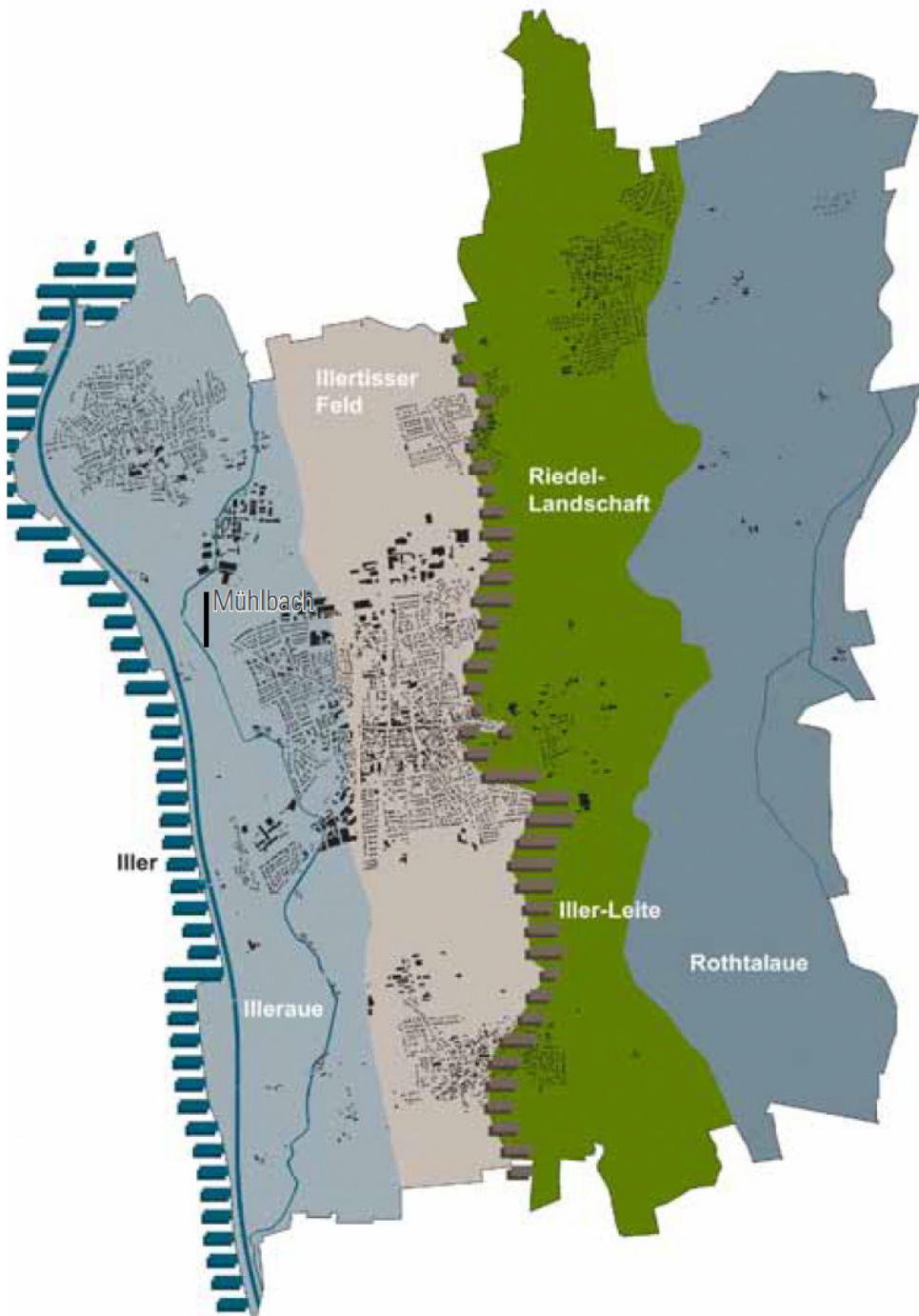


KURZPORTRAIT Landschaft und Freizeit

LANDSCHAFT UND FREIZEIT

Illertissen liegt in einer naturräumlich attraktiven Naherholungsregion mit einer hochwertigen Kulturlandschaft und hohen Wohnqualität. Die Stadt ist touristisch sehr gut erschlossen und bietet vielfältige Freizeitangebote. Der Iller-Radweg (Oberstdorf - Ulm) führt durch das Stadtgebiet.

Das Stadtbild wird stark geprägt durch eine streng nord-süd gerichtete Landschaftsstruktur. Sie setzt sich zusammen aus vier Landschaftsteilen: Die Illeraue im Westen ist ein breites Auwaldband, zwischen Iller und Illerkanal. Der Bereich des Illertissener Feldes, wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Er ist aufgrund seiner Verebnung und Hochwasserfreiheit vorrangiges Siedlungsgebiet. Die Illerleite ist eine markante nord-süd-verlaufende Geländestufe, die in weiten Abschnitten bewaldet ist. Sie bildet einen bedeutenden Naherholungsraum. Die Illerleite eröffnet vom Osten der Kernstadt aus Wegebeziehungen nach Süden und Norden. Die Riedellandschaft ist flachwellig und verfügt über gute Böden und einem großem Grundwasserflurabstand. Sie wird daher überwiegend ackerbaulich, aber auch forstwirtschaftlich genutzt. Die Rothtalaue ist eine verebnete, landwirtschaftlich genutzte Landschaft. Prägend sind die Roth und Entwässerungsgräben und die Nutzung als Grünland.



Landschaftsstruktur der Stadt, o.M.

DIE STADT UND IHRE BEWOHNER

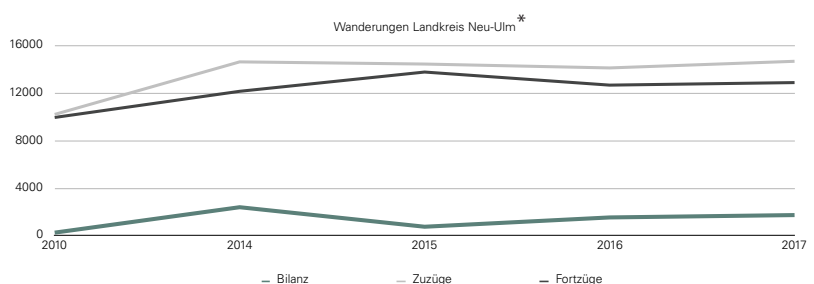
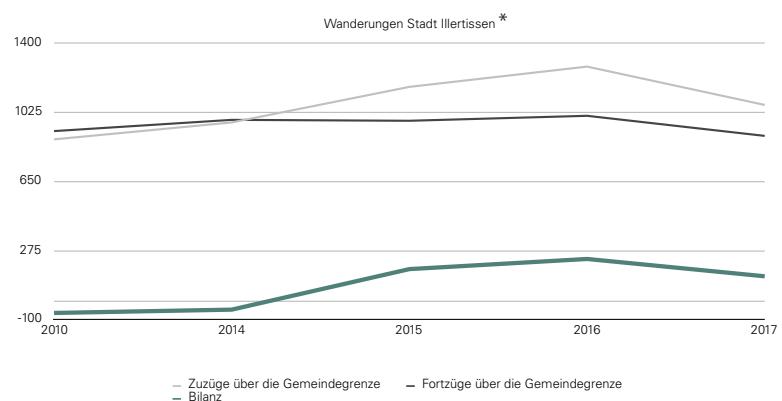
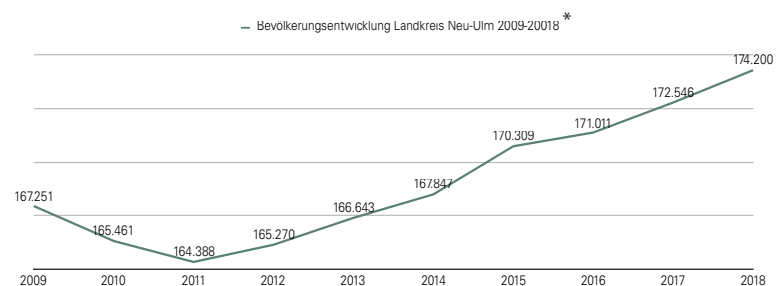
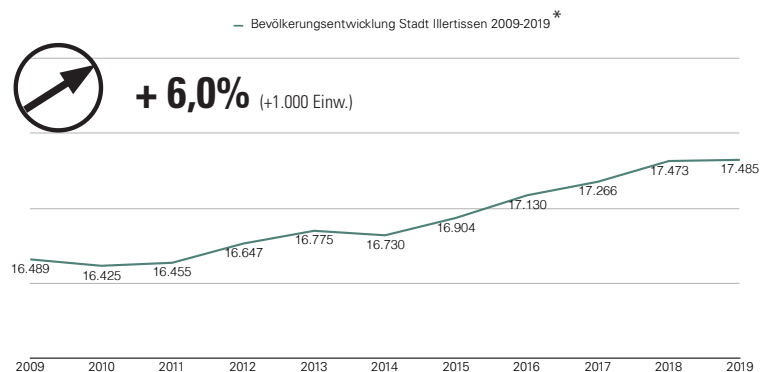
Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Stadt hatte laut dem Bayer. Landesamt für Statistik im Jahr 2018 rund 17.500 Einwohner (Stand: 30.09.2019). Die Einwohnerentwicklung war zwischen den Jahren 2009 bis 2019 sowohl in der Stadt Illertissen als auch im Landkreis Neu-Ulm positiv. Der Landkreis wie auch die Stadt weisen im besagten Zeitraum ein Bevölkerungswachstum von ca. 6,0 % auf. Damit wuchs die Stadt um Ø 0,6 % pro Jahr, was ca. 100 Personen pro Jahr entspricht.

WANDERUNGSBILANZ

Der Landkreis Neu-Ulm weist eine positive Wanderungsbilanz auf. 2017 lag der absolute Wanderungsgewinn bei 1.448. Die Zuzüge über die Gemeindegrenzen überwiegen mit 14.136 deutlich gegenüber den Fortzügen im Landkreis mit 12.688. Im Rahmen dieser Positivbilanz ist Illertissen eine Destination der Zuzügler. Die Stadt zieht an, die Wanderungsbilanz in Illertissen zeigt sich positiv. 2017 hatte die Stadt 898 Fort- und 1.066 Zuzüge. D.h. eine positive Bilanz von +106 Personen in einem Jahr. Die positive Bilanz der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre der Stadt wurde gerade durch die positive Bilanz der Wanderungsbewegungen begründet, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung leicht negativ war (Durchschnitt 2010 bis 2017: 145 Lebendgeborene / 170 Gestorbene).



DIE STADT UND IHRE BEWOHNER

Prognose und Demographischer Wandel

— Bevölkerungsvorausberechnung Stadt Illertissen 2019 - 2037 *

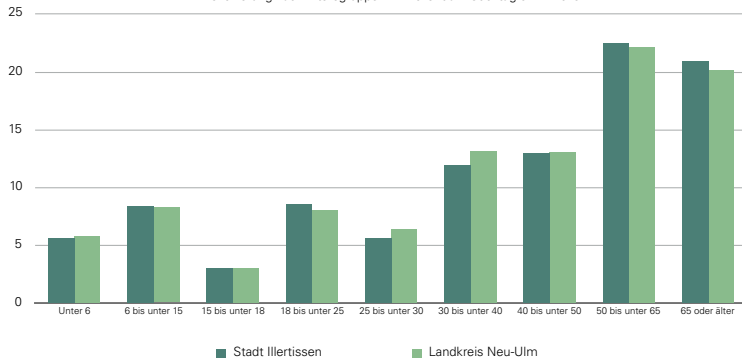


-0,6% (-110 Einw.)

17.470 17.460 17.440 17.430 17.420 17.410 17.400 17.400 17.400 17.400 17.390 17.390 17.390 17.380 17.380 17.370 17.370 17.360 17.360

2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037

Bevölkerung nach Altersgruppen in Prozent am Stichtag 31.12.2018 *



Veränderung der Bevölkerung im Jahr 2037 gegenüber 2018 nach Altersgruppen in Prozent *



Das Durchschnittsalter** ist...

■ Stadt Illertissen

2018

43,8 Jahre

Vergleich:

Lk Neu-Ulm: 43,5

Land Bayern: 43,8



2037

47,6 Jahre

Vergleich:

Lk Neu-Ulm: 45,9

Land Bayern: 45,9



PROGNOSE

Im Vergleich zur letzten Prognose (2014-2034: +3,8%) wird in der aktuellen Vorhersage bis 2037 der sehr stark positive Trend der letzten Jahre eher stagnieren als sich fortsetzen. Das Bayerische Landesamt für Statistik rechnet für die Stadt sogar mit einem leichten Rückgang der Bevölkerung um ca. - 0,6%** bis zum Jahr 2037. Durchschnittlich bedeutet das ein Schrumpfen um ca. 0,03 % pro Jahr, ca. 6 Personen. Im Vergleich: Für den Lk Neu-Ulm wird im Gegenzug ein Wachstum von ca. 3,6%** angegeben. Der Durchschnittswert in Bayern liegt nach dem Demographie-Spiegel sogar bei +4%** . Durch ihre zentralörtliche Funktion in dieser wachsenden Region ist daher für die Stadt die Annahme einer stagnierenden Entwicklung mit Vorsicht zu behandeln.

DEMOGRAPHISCHER WANDEL

Bereits heute ist Illertissen durch einen hohen Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt, stärker ersichtlich als der Durchschnitt des Landkreises. Das bisherige Durchschnittsalter der Stadt wird in den Jahren deutlich zunehmen. Der Trend verläuft dabei nach der Prognose überdurchschnittlich im Vergleich zum Landkreis als auch zum Freistaat. Der relative Anteil der über 65-jährigen wird stark anwachsen (+ 40%). Der relative Verlust wird sich vor allem auf die jüngeren Bevölkerungsgruppen unter 40 Jahren aufteilen.

*Grundlage Grafiken/Werte: Bayerischen Landesamtes für Statistik - GENESIS Online | Zugriff: Juli 2020

**Grafiken/Werte entnommen aus Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen für den die Stadt Illertissen bis 2037, Bayerisches Landesamt für Statistik. Juli 2020

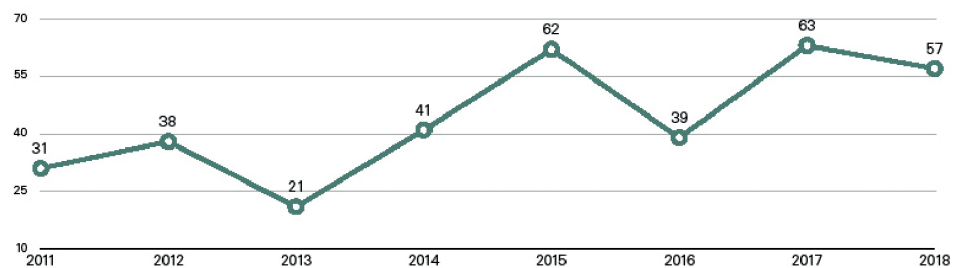
DIE STADT UND IHRE BEWOHNER

Wohnungsbestand und Gebäudetypologie

WOHNUNGSBESTAND

Illertissen verfügte im Jahr 2018 über einen Bestand von ca. 4.645 (Stand: 31.12.2018) Wohngebäuden. Hierbei wurden 7.489 Wohnungen erfasst. Insgesamt besaß die Stadt unter Miteinbezug von Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden 7.838 Wohnungen. Die Baugenehmigungen der letzten Jahre zeigen mit ca. 20 - 60 Genehmigungen pro Jahr im Ganzen eine deutliche Zunahme der Bautätigkeit über die Jahre, wenn auch mit einzelnen Einbrüchen.

Baugenehmigungen Illertissen

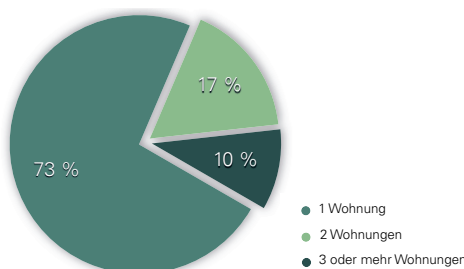


Quelle: Statistik Kommunal 2019

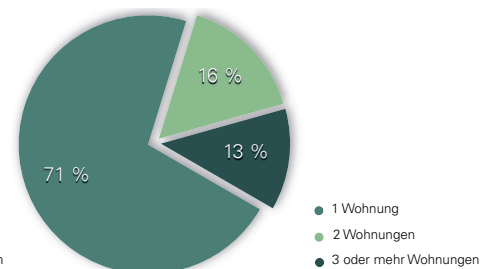
GEBÄUDETYPOLOGIE

Deutlich vorherrschend im Wohnungsbestand ist das Haus mit nur einer Wohneinheit. Der Anteil der Gebäude mit nur einer Wohnung umfasst dabei in Illertissen beinahe 2/3 (73%) des gesamten Wohnungsbestands. Dies ist sogar etwas höher als der Anteil im Landkreis (71%). Die Wohnungen bestehen in Illertissen dabei häufig aus 4 bzw. fast 5 Zimmer. Die Wohnungen haben auch eine relativ hohe durchschnittliche Wohnfläche von ca. 104,6 m². Dies weist bereits auf einen hohen Bestand an Einfamilienhäuser hin. Betrachtet man nun die Gebäudetypologie von Illertissen differenzierter bestätigt sich diese Annahme. Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und gereihte Häuser haben einen fast 90-prozentigen Anteil an dem gesamten Gebäudebestand. Mehrfamilienhäuser mit 3 oder mehr Wohnungen

Wohnungsbestand Illertissen *
Realativer Anteil am Gesamtbestand



Wohnungsbestand Lk Neu-Ulm
Realativer Anteil am Gesamtbestand



Wohnungsbestand Illertissen 2016*

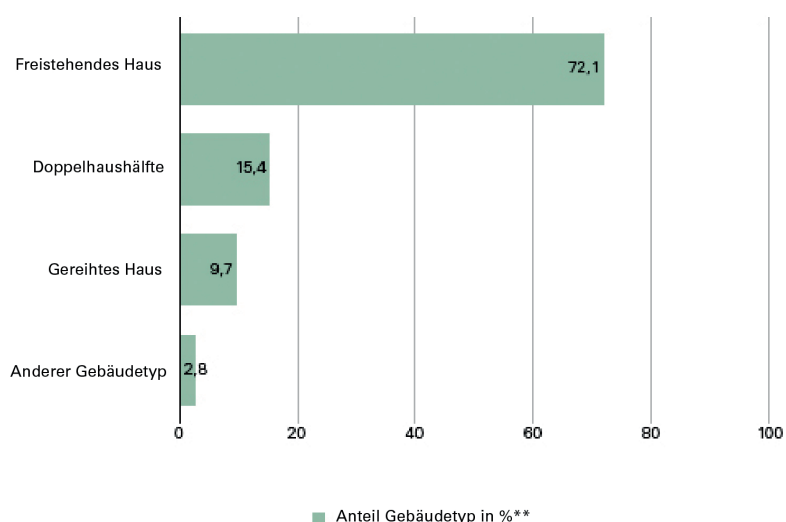
	Anzahl
Wohnungen in Wohngebäude, insgesamt	7.387
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude, insgesamt	7.735
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- u. Nichtwohngebäuden in qm	806.593
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in qm	104,3
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	38.021
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	4,9

Übersicht absoluter Wohnungsbestand Illertissen 2016*

ILLERTISSEN - EIN STECKBRIEF

DIE STADT UND IHRE BEWOHNER

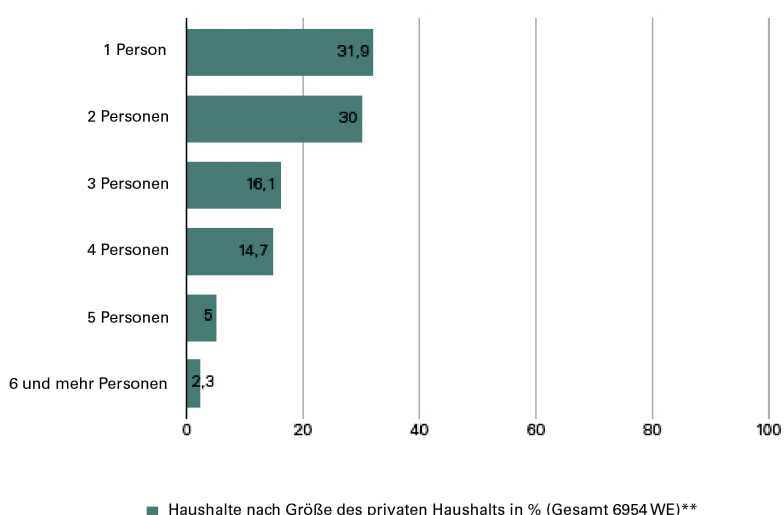
Haushaltsstruktur



nehmen mit nur 2,8% einen geringeren Anteil an der Gebäudetypologie ein, jedoch fast 10% am gesamten Wohnungsbestand. Dies ist auf die größere Kapazität eines solchen Gebäudes zurückzuführen. Trotzdem steht für Wohnformen, die als Folge u.a. des demografischen Wandels zunehmend auch im Geschosswohnungsbau nachgefragt werden, nur ein verhältnismäßig geringes örtliches Angebot zur Verfügung.

HAUSHALTSSTRUKTUR

Von den privaten Haushalten der Stadt werden über 60% bestimmt durch 1- bis 2- Personenhaushalte. Hierbei stellen über die Hälfte davon sog. Singlehaushalte dar. Paare ohne Kinder bilden die nächst größte Kategorie der Haushaltstypen. Bei 7.838 Wohnungen (in Wohngebäuden sowie Nicht-Wohngebäuden) und einer Bevölkerung von ca. 17.300 Einwohnern im Jahr 2016 ergibt sich für Illertissen ein Durchschnitt von ca. 2,2 Personen / Haushalt. Damit liegt die Stadt sogar etwas über den Schnitt des Landkreises von 2,1 Personen pro Haushalt (171.000 Einwohner bei 82.188 Haushalten). Der Trend der Singlehaushalte wird sich in den nächsten Jahren weiter verstärken, dadurch ebenso die Nachfrage nach Wohnraum. Der grundsätzliche Anteil für solche Wohnformen im Mittelzentrum Illertissen ist ausbaufähig, die Konzentration auf die Kernstadt bzw. der verdichteten Innenstadt folgerichtig.



*Grundlage Grafiken/Werte:
Bayerischen Landesamtes für Statistik - GENESIS Online | Zugriff: Juli 2020

**Grafiken gebildet aus:
www.zensus2011.de, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zugriff: Juli 2020

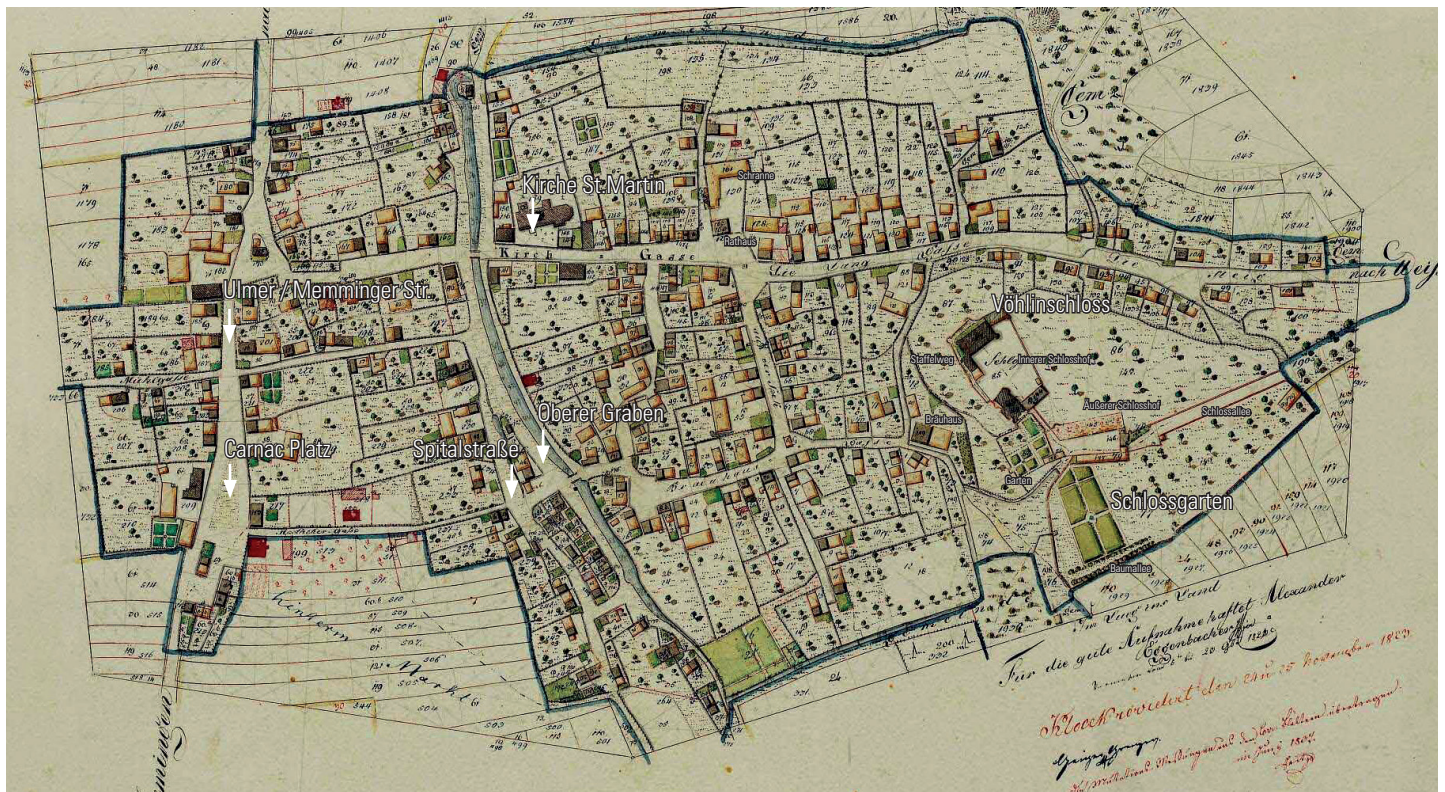
ILLERTISSEN - EIN STECKBRIEF

GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

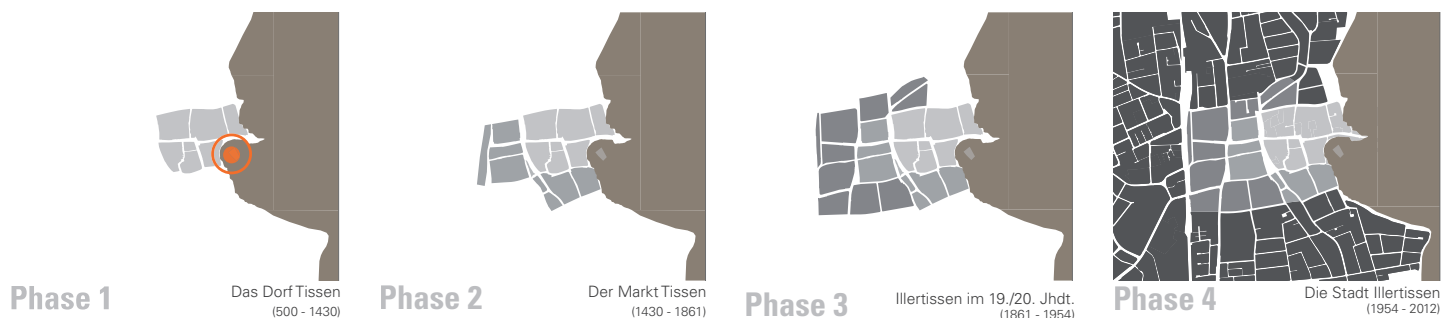
Die Geschichte des Ortes



Panorama Illertissen, Blick Richtung Süden, 1909 | Quelle: Stadt Illertissen



Urkataster 1823, heutige Straßen- und Ortsnamen | Quelle: Stadt Illertissen



Die geschichtliche Entwicklung des zentralen Ortes von Illertissen | Quelle: Erhaltungssatzung, Stadt Illertissen

GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Die Geschichte des Ortes

Die Entwicklung des Ortes

Die Rekapitulation der geschichtlichen Entwicklung unterstreicht die Wichtigkeit des zentralen Bereichs für Illertissen. Der über die Jahrhunderte gewachsene Ort ist die bauliche Seele der Stadt. Er erzeugt Identität und trägt zur Wahrnehmung der Stadt für Bewohner und Besucher maßgeblich bei. Noch heute lassen sich im zentralen Bereich die historischen Spuren der Entwicklung ablesen. Viele ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude als auch typische Raumkanten prägen das Stadtbild. Die Entwicklung lässt sich dabei grob in vier Phasen unterteilen:

PHASE 1: Frühes- / Hochmittelalter

Der älteste bekannte Nachweis belegt eine Besiedelung des Gebietes der heutigen Stadt Illertissen um etwa 500 n. Chr. Der Ursprung der heutigen Staatsstraße, der Ulmer- und Memminger Straße, geht auf römisch keltische Zeiten zurück. Die Straße war seit jeher die wichtigste überörtliche Verbindung der Stadt. Im 12. bis 13. Jahrhundert entstand unter dem Grafen Kirchberg die Burg Tissen, das heutige „Vöhlinschloss“. Die Urzelle von dem Ort Illertissen ist das Dorf Tissen, ein sog. Haufendorf unterhalb der Burg, eine Ansammlung landwirtschaftlicher Gehöfte im Illertisser Feld.

PHASE 2: Spätes Mittelalter

Die weitere Entwicklungsphase war ge-

prägt durch ein stetiges Wachstum nach Westen und entlang der Illerleite. 1430 erlangte das Dorf „Tissen“ Marktrecht, begünstigt durch die Handelsstraße Ulm - Memmingen. Handwerks- und Handelsbetriebe siedelten sich an. Das Dorf wurde durch einen Wall und Gräben befestigt. Das Wegenetz im Innern wurde durch drei Hauptstraßenzüge bestimmt: die Hauptstraße, die Vöhlinsstraße und die Bräuhausstraße. Innerhalb des Walls waren die Grundstücke tief und schmal geschnitten. Der vorherrschende Gebäudetyp war das Wohnstallhaus. Bei der Bauweise handelte es sich um eine einseitige Grenzbebauung, welche die geringe bauliche Dichte und die dörfliche Prägung des Ortes begründet. Der ehemalige Stadtgraben zeichnet sich heute noch im Straßenverlauf ab. Im 17. Jahrhundert entstand zwischen dem oberen Graben und der Spitalstraße eine Vorstadt mit kleinen, dicht gedrängten Häusern. An der wichtigen Verkehrsverbindung der heutigen Memminger- und Ulmer Straße lag die 1689 zum ersten Mal erwähnte Posthalterei. Gegenüber entstand eine markante Aufweitung, genutzt als Abstellfläche für die Fuhrwerke (heutiger Carnac Platz).

PHASE 3: Die Neuzeit

Der Bau der Eisenbahnlinie im Jahr 1861 brachte einen wichtigen Entwicklungsschub für den agrarisch geprägten Markt Illertissen. Die zwischen Ulm und Oberstdorf verlaufende Illertalbahn

leitete eine neue städtebauliche Entwicklung ein. Mit dem Durchstich zum Bahnhof entwickelte sich in der Folge die Innenstadt entlang der Hauptstraße Richtung Westen. Westlich der Bahnlinie siedelten sich Industriebetriebe und östlich der Bahnlinie Wohn- und Geschäftshäuser an. Die Einwohnerzahl stieg von ca. 1.000 (um 1800) auf ca. 1.800 im Jahre 1905 bis auf 2.500 im Jahre 1930. Das Wachstum des Ortes in alle Richtungen zog die Zuschüttung der alten Gräben im Zeitraum von 1912-1930 nach sich. An der Stelle der Gräben entstand der heutige Marktplatz. 1930 wurde von den Oberschwäbischen Elektrizitätswerken der Illerkanal zur Energieerzeugung angelegt. Nach der Stagnation in den Jahren der Weltwirtschaftskrise und des Nationalsozialismus profitierte Illertissen nach dem 2. Weltkrieg im Rahmen des wirtschaftlichen Aufschwungs durch die Ansiedlung neuer Produktionszweige.

PHASE 4: Neuzeit bis Heute

1954 wurde Illertissen zur Stadt. Großflächige Wohngebiete entstanden im Zuge des Wachstums. Gewerbegebiete wurden ausgewiesen. 1971 wurde der Stadtteil Betlinshausen in Illertissen eingegliedert. Wenig später kamen im Rahmen der kommunalen Gebietsreform die Stadtteile Au, Jedesheim und Tiefenbach hinzu. Die Einwohnerzahl nahm schließlich von ca. 16.500 bis Heute auf 17.500 Einwohner zu.

ILLERTISSEN - EIN STECKBRIEF

GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Die Geschichte des Schlosses



Hauptstraße, 1940 | Quelle: Stadt Illertissen



Krankenhausstraße, 1930 | Quelle: Stadt Illertissen



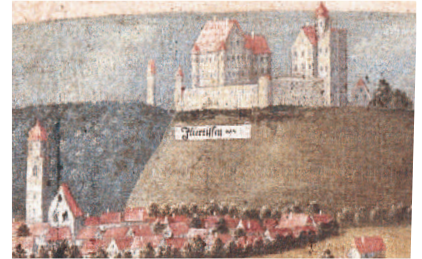
Hauptstraße Ost, vor 1945 | Quelle: Stadt Illertissen



Die Schranne, 1950 | Quelle: Stadt Illertissen



Der „Alte Kamerad“ - Schlossturm, ca.1834



Schloss und Ortschaft Illertissen, 1657



Französischer Anbau (rechts), 1994



Historische Ansicht Illertissen, 1915



Vöhlstraße um 1910



Schloss-Bräuhaus, Ende 18. Jahrhundert



Historische Karte Schloss, 1892 / Historische Fotos Illertissen / Schloss | Quelle: Stadt Illertissen

GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Die Geschichte des Schlosses

Die Entwicklung des Schlosses

Nach der Gründung der Burg wechselte diese mehrfach den Besitzer (verschiedene Grafen und Ritter). Die Siedlung Tissen war zu der Zeit umgeben von einem ca. 5 m breitem Graben. Das Eingangstor war an der heutigen Vöhlstraße, sie gehörte zur damaligen Marktachse. Damals erstreckte sich eine Mauer im Schlossbereich vom Stadttor der Vöhlstraße bis zu der Nordostecke der Burg und von der Südwestecke bis Südostecke des Walls. Die Burg war Ankerpunkt der Siedlung. Im 14.Jhd. entsteht das noch heute erhaltene historische Kellergewölbe. Es ist der älteste erhaltene Teil des Schlosses. Um 1420 verlegten die damaligen Grafen von Kirchberg ihren Hauptsitz auf die Burg, der Ort erlangte erstmals an Bedeutung in der Region. Es entstehen im 15.Jhd. der achteckige Schlossturm und die Schlosskapelle. Das Schloss sowie die Herrschaft Illertissens geht 1520 schließlich über an die Handelsfamilie Vöhl, eine Memminger Patrizierfamilie. Sie prägte in der Folge wesentlich auch die Entwicklung des Dorfes. Im 16. Jhd. entsteht das Vordere Schloss (dreigeschossiger Satteldachbau) und das Hintere Schloss (dreigeschossiger Satteldachbau mit Traufgesims). Nach einem Brand, ebenfalls im 16.Jhd., folgte eine Renovierung des hinteren und ein Neuaufbau des vorderen Teils. Der „Rittersaalflügel“ wird an den hinteren Teil des Schlosses ange-

baut. Im 30-jährigen Krieg erlebte das Schloss eine starke Verwüstung. 1710 bis 1720 erfolgte die Aufstockung des Hauptschlusses im hinteren Bereich: Es handelt sich hierbei um ein mit Mansarddach versehenen Französischen Bau, der an der Nordostseite zwei polygonale Ecktürme besitzt. Er beinhaltet u.a. einen Barocksaal als auch die Vöhlinstube. Hinzu kommt eine gewölbte Brücke und eine „zierliche“ Steinbalustrade statt der Festungsmauer. Es entsteht ein modernes Herrenschloss statt einer festen Burg. Im Schlossgarten entstand im 18. Jhd. eine Wandelhalle und andere Anlagen nach französischem Muster. Anschließend folgt die „Barockisierung“ des Baus (Stuck an den Decken, Parkettboden etc.). Mit dem finanziellen Bankrott der Vöhl-Familie 1756 wurde die Herrschaft an den Bayerischen Kurfürsten Max Josef III verkauft. Es erfolgte der Ausbau zum Verwaltungsgebäude des bayerischen Staates. Ein Gefängnis war im Bereich des äußeren Schlosshofes lokalisiert, das heutige Hotel am Schloss.

Ende des 19.Jhds. gab es verschiedene Umbaumaßnahmen, u.a. erhält der Schlossturm eine zwiebelförmige Kuppel und die Brücke wird saniert. Am Fuß des Schlosses entwickelt sich aus der Brauerei das Schloss-Bräuhaus mit Biergarten. Es wird zu einem beliebten Ausflugsziel und Treffpunkt der Ortschaft. In den Uraufnahmen klar ersichtlich ist die

ausgebaute Schlossanlage, bestehend aus dem Vorderen und dem Hinteren Schlossteil mit dem inneren Schlosshof und der Steinbalustrade. Noch hier zu erkennen: Der Innere sowie der Äußere Schlosshof, verbunden durch die Brücke. „Angedockt“ am äußeren Schlosshof ist der große Schlossgarten mit einer Baumallee im Süden. Der Garten ist eingeraht im Westen mit einer Mauer, die heute noch besteht. Weitere Gartenanlagen befinden sich Richtung Schlossturm. Es gibt zwei Fußsteigen Richtung Westen. Die nördliche Verbindung (Treppe Staffelweg) führt dabei Richtung Rathaus, die südliche Richtung Bräuhaus. Die Schlossallee als Erschließung von der Vöhlstraße endet am östlichen Eingang des Äußeren Schlosshofes. Das Schloss selbst ist umgeben von einer Mauer entlang des Schlossbergs

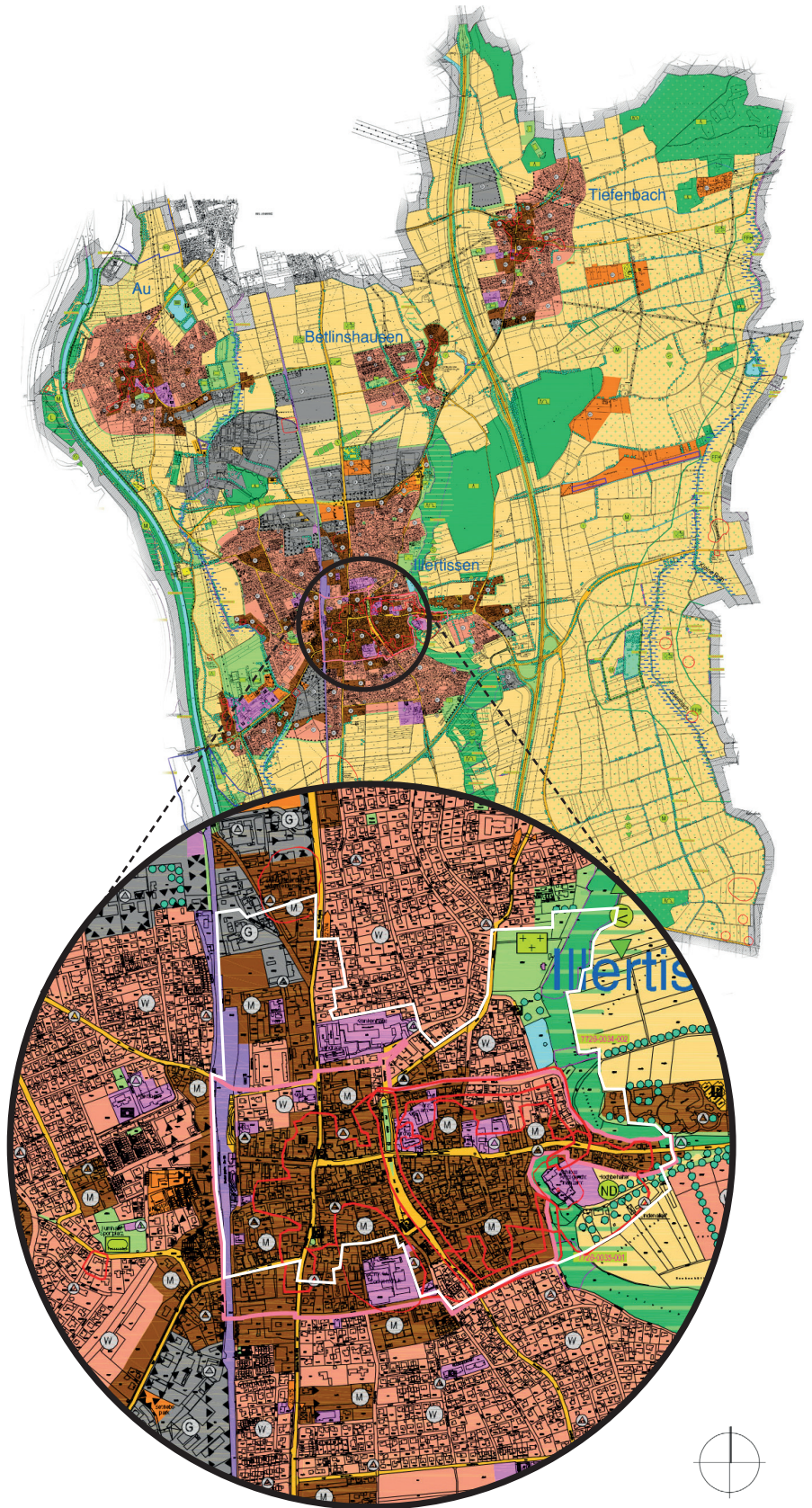
Nach dem 2.Weltkrieg war es schließlich Sitz des Finanzamtes, des Amtsgerichts und des Landratsamtes des ehem. Kreis Illertissen. 1976: Ende des Sitzes des Landratsamts und des Finanzamts. Seit 1983 sind im Vöhlenschloss das Bienen- und das Heimatmuseum untergebracht. 2007 wurde das Amtsgericht aus dem Schloss ausgegliedert und der Hauptsitz nach Neu-Ulm verlagert. Seit 2010 ist das Schloss u.a. ein Bildungszentrum, genutzt durch die Hochschulen Augsburg, Kempten und Neu-Ulm als gemeinsames Fortbildungs-, Management- und Tagungszentrum.

GESAMTSTÄDTISCHE PLANUNGEN

Der Flächennutzungsplan

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Illertissen ist im Jahr 2010 in Kraft getreten. Die größeren Ortsteile Au, Tiefenbach, Betlinshausen und Jedesheim verfügen jeweils über einen mischgenutzten zentralen Kern mit umgebenden Wohnbauflächen. Die meisten gewerblich genutzten Flächen gliedern sich größtenteils nördlich an den Kernort Illertissen an. Das Untersuchungsgebiet ist deckungsgleich mit dem zentralen Stadtgebiet des Kernortes, die Innenstadt. Im Flächennutzungsplan der Stadt sind im Bereich der Untersuchung ein Großteil der Parzellen als gemischte Bauflächen dargestellt. Lediglich im Übergangsbereich zu den umliegenden Wohnquartieren im Norden befinden sich Wohnbauflächen innerhalb der Umgrenzung. Im zentralen Bereich befinden sich ebenso mehrere Gemeinbedarfsflächen, wie Krankenhaus, Kindergarten, Rathaus und das Vöhlinschloss. Der innerstädtische Bereich ist neben der mischgenutzten baulichen Verdichtung ebenso geprägt von der von Nord nach Süd verlaufenden Verkehrsstrasse, gebildet aus der Hauptstraße Memminger- / Ulmer Straße bzw. St2031 und der Bahnfläche im östlichen Bereich der Innenstadt. Ebenso prägend sind die beiden Grünräume östlich und westlich der Innenstadt, Illeraue und die Illerleite mit dem Weiher. Die Illerleite grenzt dabei direkt im Westen an der Innenstadt an.



Ausschnitt Flächennutzungsplan / Fokus Untersuchungsgebiet (weiß umrandet), o.M. | Quelle: Stadt Illertissen

GESAMTSTÄDTISCHE PLANUNGEN

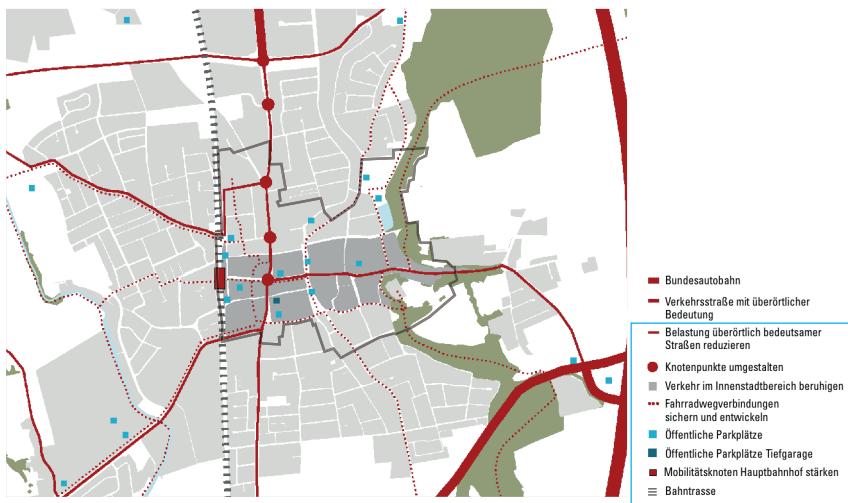
Das Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 2010



Auszug Stärken und Schwächen, ISEK 2010, o.M.



Auszug Leitbild, ISEK 2010, o.M.



Auszug Teilkonzept Verkehr, ISEK 2010, o.M.

DAS ISEK 2010

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) von 2010 lag der Fokus auf der Kernstadt. In den Auszügen der Karten des ISEKs ist die Umgrenzung des aktuellen Untersuchungsbereiches markiert. Relevante Aspekte und Ergebnisse der damaligen Untersuchung wurden soweit möglich in die aktuelle Untersuchung eingearbeitet. Für den baulich verdichteten Bereich herausgestellte Stärken sind die historische Altstadt, die vorhandenen Baudenkmäler, die Illerleite sowie der raumprägende Grünbestand. Schwächen sind die klaren Zäsuren bzw. Barrieren im Stadtgebiet, durch Straße und Bahn, die Gemengelage in den Randbereichen der Innenstadt oder auch untergenutzte Flächen. Das Leitbild beinhaltet klare Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung, u.a. die Erlebarmachung des historischen Stadtkerns, die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie die Weiterentwicklung des Erholungsbereiches Illerleite. Im Teilkonzept Verkehr bzw. in den Projektvorschlägen waren u.a. die Umgestaltung der Knotenpunkte, eine Verkehrsberuhigung im Innenstadtbereich oder auch die Förderung alternativer Mobilitätsarten als Handlungsempfehlungen definiert. Ebenso wurde in anderen Teilkonzepten u.a. die Stärkung der Freizeiteinrichtungen anvisiert. Hierbei sollte das Schloss als Anziehungspunkt gestärkt u. mit der Innenstadt besser verknüpft werden.

ÖRTLICHE VORBEREITENDE PLANUNGEN

Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt, 1992



Verkehr	Nutzung	Grün
<ul style="list-style-type: none"> Durchgangsverkehr innerörtlicher Erschließungsverkehr Gehweg verkehrsberuhigte Straße vorhandenes Fußwegenetz zu ergänzendes Fußwegenetz Fahrbahnversmälnerung Längsparker Senkrechtparker alternative Standorte für Parkpalette / TG Standort Parkplatz für Dauerparker 	<ul style="list-style-type: none"> Aktivierung der Ladennutzung altstadtnahes, verdichtetes Wohnen Lärmschutzmaßnahmen für Wohnbebauung Stadtbild Umbau / Rückbau großflächiger Verkehrsknoten zur Verkehrsberuhigung und Gestaltungsverbesserung Platzgestaltung Freilegung des ehem. Stadtgrabens Erhaltung bzw. Ergänzung stadtbildprägender Raumkanten erhaltenswerter stadtbildprägender Milieubereich Betonung wichtiger Blickbeziehungen Gestaltverbesserung im Stadtboden 	<ul style="list-style-type: none"> wertvoller, zu sichernder Grünbestand erhaltenswerter, stadtbildprägender Grün- und Landschaftsbereich stadtbildprägende Hangsituation erhaltenswerter, privater Grünbereich Weiterführung des bestehenden Grünzuges Begrünung entlang der Durchgangs- und Erschließungsstraße Straßenbegrünung im verkehrsberuhigten Bereich Begrünung von innenliegenden Parkplätzen großräumige Vernetzung der einzelnen Grünbereiche



Auszug VU Stadtmitte, 1992 - Sanierungskonzept, Büro TOPOS, München, o.M. | Quelle: Stadt Illertissen

ÖRTLICHE VORBEREITENDE PLANUNGEN

Vorbereitende Untersuchungen (VU) Innenstadt, 1992

VU INNENSTADT 1992

Das Sanierungskonzept für die Innenstadt von 1992, erarbeitet vom Büro Topos aus München, hat in den Bereichen Verkehr, Nutzung, Stadtbild und Grün grundsätzliche Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen formuliert. Die Stadt Illertissen konnte mit der VU als Grundlage die kontinuierliche Aufwertung und Stärkung des zentralen Bereichs der Stadt umsetzen. Im Bereich des Verkehrs galt es, die Kfz Belastung für die Innenstadt zu reduzieren, Fußwegeverknüpfungen auszubauen, v.a. für eine bessere Vernetzung mit den Wohnquartieren und dem Schloss, sowie das Parken in der Innenstadt neu zu organisieren. Im Bezug auf die Nutzungsstruktur wurde u.a. das Ziel formuliert, Ladennutzungen am zentralen öffentlichen Raum zu aktivieren. Potenzialflächen für altstadtnahes, verdichtetes Wohnen wurden markiert, u.a. für die Blockbereiche Hauptstraße / Ulrichstraße, Poststraße, Opfinger Weg oder Am Reichshof. Im Bezug auf das Stadtbild war ein Ziel, die verkehrsbezogene Gestaltung der Straßenräume, v.a. der Knotenpunkte mit der Memminger-/ Ulmer Straße, anzugehen und den Kfz Verkehr stadtbildverträglich besser zu integrieren. Platzgestaltungen für die zentralen öffentlichen Bereiche wurden für den Bereich Rathaus / Schranne, Martinsplatz und Marktplatz sowie für den Vorbereich des Bahnhofsgebäude und den Carnac Platz aufgeführt.

Ebenso wurde hierbei die Kreuzung Memminger-/ Ulmer Straße und Hauptstraße herausgestellt. Im Bezug auf das bauliche Gefüge wurden u.a. der Erhalt bzw. die Ergänzung stadtbildprägender Raumkanten als Ziel formuliert, gerade die typischen Raumkanten zur Hauptstraße und den Platzbereichen. Erhaltenswerte stadtbildprägende Mieliereiche wurden in der Innenstadt identifiziert. Dies waren die Bereiche südlich des Marktplatzes bzw. Rosenstraße und das Umfeld des Bräuhauses. Im Bezug auf die Grünstruktur gab es u.a. die Zielsetzung, den wertvollen und prägenden Grünbestand im Innenstadtbereich zu sichern und weiter auszubauen. Gerade die Verbesserung der Vernetzung der Illerleite in Zusammenhang mit der stadtbildprägenden Hangsituation am Schloss wurden betont. Erhaltenswerte private Grünbereiche in der Innenstadt und eine mögliche Straßen- und Parkplatzbegrünung für eine allgemeine bessere innerstädtische bzw. großräumige Grünvernetzung der Bereiche waren ebenso Ziel.

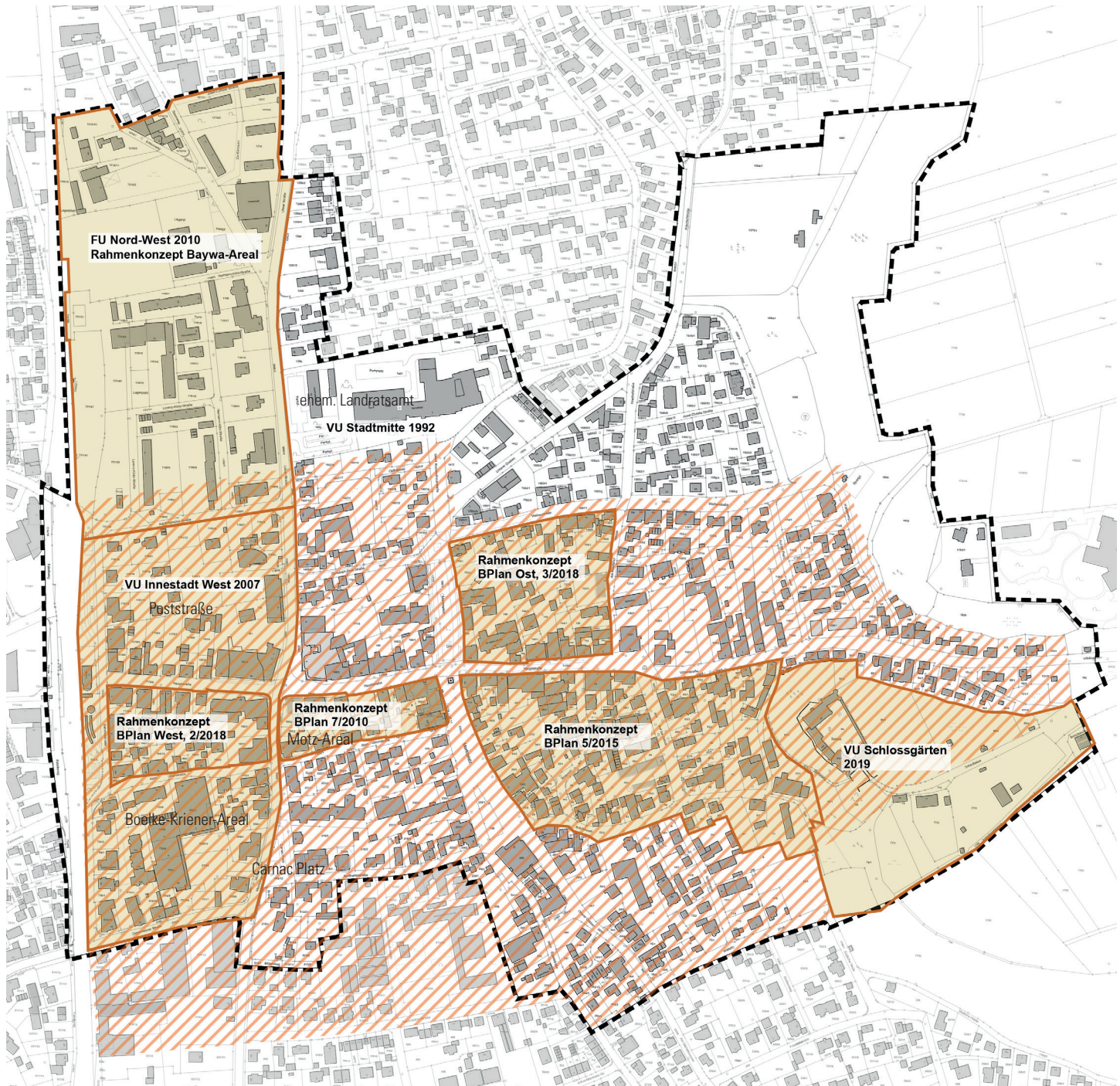
Bis Heute hat sich die Stadt Illertissen der stetigen Qualitätsverbesserung in der Innenstadt verschrieben. Hierbei wurde ein Großteil der Aufwertungsmaßnahmen, formuliert für den öffentlichen Raum im zentralen Bereich, umgesetzt. Wichtige Projekte waren dabei u.a. die verkehrliche Neuorganisation und Gestaltung des Marktplatzes, des

Rathaus- sowie des Bahnhofsumfeldes. Zentrale Straßenzüge wurden saniert. Zahlreiche private Sanierungsmaßnahmen im zentralen Bereich werten heute das Stadtbild auf.

Fast 30 Jahre danach gilt es nun, die noch ausstehenden Maßnahmen im Rahmen eines neuen Gesamtkonzepts für die Innenstadt zu überprüfen und ggf. zu integrieren. Die damals gesetzten Ziele wurden im Rahmen der jetzigen VU auf ihre Aktualität überprüft und weiterentwickelt, in Kombination mit den zahlreichen vorbereitenden Maßnahmen (Städtebauliche Konzepte, Bebauungspläne, ISEK, Wettbewerbe etc.), welche die Entwicklung in Teilbereichen bereits weitergedacht und ergänzt haben. Hierbei waren auch die Untersuchungen mit deren Zielsetzungen und Projekten für die beiden Erweiterungen des Sanierungsgebietes im Nord-Westen 2010 und der Bereich des Schlosses 2019 maßgeblich. Diese wurden in die jetzige VU mit übernommen. Wichtige grundlegende ergänzende Aspekte in der aktuellen VU waren schließlich u.a. der Erhalt und die Weiterentwicklung des Stadtbildes, die verträgliche Nachverdichtung unter Sicherung des prägenden Grünbestandes, die Fortführung der Aufwertung des öffentlichen Raums und die maßgebliche Aufwertung, Öffnung und Vernetzung des Vöhlinschlusses / Illerleite mit der Innenstadt.

ÖRTLICHE VORBEREITENDE PLANUNGEN

Städtebauliche Rahmenkonzepte und Untersuchungen



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Örtliche vorbereitende Planungen - Städtebauliche Rahmenkonzepte und Untersuchungen, o.M.

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet

0 40m 80m 120m 160m 200m



ÖRTLICHE VORBEREITENDE PLANUNGEN

Städtebauliche Rahmenkonzepte und Untersuchungen

ÜBERSICHT

Aufbauend auf der VU aus dem Jahre 1992 und dem ISEK von 2010 wurden für Teilbereiche der Innenstadt weiterführende städtebauliche Konzepte und Untersuchungen erarbeitet, mit dem Ziel, das Sanierungsgebiet zu erweitern bzw. Bebauungspläne aufzustellen. Teilweise überlagern sich diese Konzepte mit ihren Ideen, stimmen jedoch im Bezug auf den gesetzten Zielen zur nachhaltigen Weiterentwicklung grundsätzlich überein.

VU NORD-WEST 2007

Aufgrund neuerer Entwicklungstendenzen für den östlichen Bereich der Innenstadt war die Fortschreibung der vorhandenen VU aus dem Jahr 1992 notwendig. Es wurden unterschiedliche teilräumliche Szenarien in Form von Testentwürfen erarbeitet und in einem Rahmenplan als Maßnahmenkonzept zusammengefasst.

Vier Schwerpunktbereiche gab es: Eine städtebauliche Konzeption zu einem Fachmarktzentrum bzw. Wohnquartier auf dem damals brach liegenden „Boelke-Kriener-Areal“, eine neue bauliche Rahmung südlich des Carnac Platzes, die Untersuchung der Entwicklung der untergenutzten Fläche zwischen Post- und Adolf-Kempter-Str. zu einem Wohnquartier für Familien und Ältere sowie ein möglicher Verbrauchermarkt auf dem sog. Motz-Areal an der Kreuzung

Memminger-/ Ulmer- und Hauptstraße als neues Innenstadtentree. Als Ergebnis heute ablesbar ist ein schließlich entwickeltes Fachmarktzentrum auf dem ehem. Boelke-Kriener-Areal.

Die anderen Themen bzw. Schwerpunktbereiche der Untersuchung haben auch heute noch nichts an Aktualität verloren und wurden in die aktuelle Konzeption für die Innenstadt mit überführt.

RAHMENKONZEPTE UND BEBAUUNGSPLÄNE

Auf Basis der im ISEK definierten Ziele und Handlungsfelder wurden jeweils für stark verdichtete Teilbereiche der Innenstadt in den Jahren 2010, 2015 und 2018 städtebauliche Rahmenkonzepte erarbeitet, welche die wesentlichen räumlich-funktionalen Rahmenbedingungen und Ziele des ISEKs als Grundlage für die anschließende Bauleitplanung präzisieren und definieren. Aufgrund des Entwicklungsdrucks und der komplexen Anforderungen sollte die Bebauungsplanung die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesen Bereichen gewährleisten.

Grundsätzlich wurden auf diese Weise u.a. typische Raumkanten, Bebauungsstrukturen und wichtige Grünbereiche gesichert. Ebenso wurde hierbei die Möglichkeit vorgegeben, Flächenpotenziale zur Stärkung der

mischgenutzten Innenstadt stadtbildverträglich zu aktivieren. Die Stärkung und Ergänzung der innerörtlichen Fuß- und Radwegeverknüpfungen war ebenso wichtiger Bestandteil der Konzepte bzw. der Bebauungspläne. Die dort definierten städtebaulichen und planerischen Leitvorstellungen wurden in die vorliegende Untersuchung mit eingearbeitet.

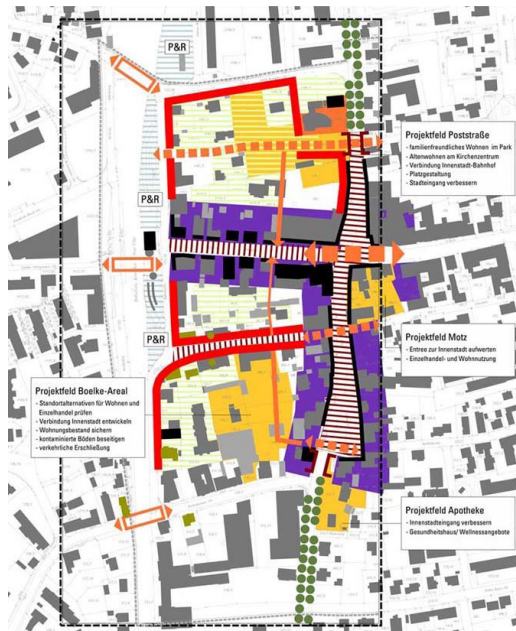
BAYWA-AREAL

Nördlich der Adolf-Kempter-Straße stehen umfangreiche Flächen für eine städtebauliche Neuordnung durch die Stadt zur Verfügung. Dabei handelt es sich unter anderem um ehem. Flächen der DB AG und um das ehem. Baywa-Areale. Das ISEK hat diesen Bereich bereits als Potenzialfläche ermittelt. Im Rahmen einer Feinuntersuchung im Jahr 2010 wurden sinnvolle Nachnutzungen der Flächen und deren Einbindung in eine städtebauliche Entwicklungsperspektive untersucht.

Im Jahr 2017 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Konzeption vom Büro Wick+Partner hat hierbei gewonnen. Der städtebauliche Entwurf wurde final ausgearbeitet und stellt nun die Grundlage für einen Bebauungsplan dar. Es entsteht ein neues mischgenutztes Wohnquartier in zentraler Lage, welches ein neues Verkehrs- und Wegekonzept, Einzelhan-

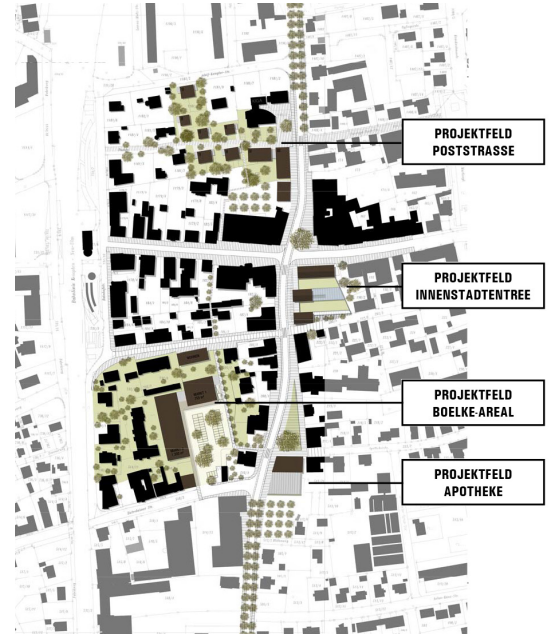
ÖRTLICHE VORBEREITENDE PLANUNGEN

Städtebauliche Rahmenkonzepte und Untersuchungen



Auszug VU Nord-West 2007, Leitbild und Strukturkonzeptvariante, o.M.

- Ziele**
- Raum**
- Innenstadteingang definieren
 - Raumkante sichern und verstärken
 - grünen Innenbereich stärken und entwickeln
 - Straßenraumbegrünung schaffen
- Gestalt**
- prägendes Gebäude erhalten
 - Gestaltungsmängel beseitigen
 - Gebäude ortsgerecht sanieren
 - Aufenthaltsqualität und Gestaltung verbessern
- Funktion**
- Einzelhandelslagen sichern und entwickeln
 - Wohnen sichern, Wohnumfeld verbessern
 - Nutzungs- und Gestaltungskonzept entwickeln
 - zentralen Ort der Infrastruktur sichern
 - Verknüpfungspunkt für zentrale Fuß- und Radwegeverbindung sichern
 - räumlich - funktionale Verbindung ausbauen
 - neue Wegeverbindung entwickeln
 - zentrale Parkierungszone



Auszug städtebaulicher Entwurf Baywa-Areal, Stand Jan. 2019, Wick+Partner, o.M. | Quelle: Stadt Illertissen



Auszug VU Schlossgärten 2019, Leitbild, o.M.

- Räumliche Leitziele**
- Historische Bausubstanz pflegen und sichern - als identifikations-stiftenden Ort stärken und inszenieren
 - Verknüpfungen in die Stadt stärken und gestalten
 - Prägenden Baumbestand bewahren
 - Landschaftsräume erschließen - Durchgängige Begehrbarkeit der Illerleite anvisieren
 - Vöhlenschloss und Schlossgärten als zentraler Trittstein der Illerleite ausbauen und weiterentwickeln
 - Freiflächen am Schlossberg öffnen und erlebbar machen
 - Blickbeziehungen zur Stadt sowie in die Landschaft attraktivieren und vernetzen
- Funktionale Leitziele**
- Überregional bedeutsame Einrichtungen und Nutzungen sichern und in zukünftige Entwicklungen integrieren
 - Ergänzung der Freiflächennutzungen, Angebote schaffen und verknüpfen
 - Ausbau und Aufwertung des Wegesystems, Fuß- und Wanderwege sinnvoll ergänzen



Auszug Leitbild und Rahmenkonzept, BPlan 2/2018, o.M.



ÖRTLICHE VORBEREITENDE PLANUNGEN

Städtebauliche Rahmenkonzepte und Untersuchungen

del- und Dienstleistungen sowie neues Wohnen in den ehemals untergenutzten nordwestlichen Teil der Illertissener Innenstadt einbindet. Die aktuelle Entwicklung wurde in die Konzeption für die zukünftige Innenstadtentwicklung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen übernommen.

VU SCHLOSSGÄRTEN 2019

Ende 2018 bis Anfang 2019 wurden Vorbereitende Untersuchungen (VU) für das Gebiet östlich der Innenstadt durchgeführt, als Grundlage für die darauf erfolgte Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Altstadt / Kernstadt“. Das Entwicklungskonzept entwickelte auf Grundlage einer detaillierten Bestandsaufnahme und -bewertung räumliche und funktionale Leitziele für die Sanierung. Basierend darauf bündelt das Rahmenkonzept schließlich konkrete Handlungsempfehlungen. Gegliedert in drei thematischen Handlungsfelder werden Projekte und Maßnahmen definiert. Alle Projekte folgen den Sanierungszielen, den für die Stadt identitätsstiftenden historisch bedeutsamen Bereich zu öffnen, zu revitalisieren, erlebbar zu machen und stärker an die Stadt als auch an den Landschaftsraum zu binden, Verknüpfungen auszubauen und zu gestalten.

Alle Ziele für das Areal, als auch die Projekt- und Maßnamenvorschläge mit der bereits detaillierten Kostenschät-

zung sind soweit aktuell und wurden dementsprechend im Rahmen der aktuellen Untersuchung in ein Gesamtkonzept für die Innenstadt überführt.

AKTUELLE PROJEKTE UND ÜBERLEGUNGEN

Aktuell gibt es in einigen Bereichen der Innenstadt vermehrt größere Entwicklungsansätze, die vorwiegend die Nachverdichtung auf Brachen bzw. untergenutzten Flächen zum Ziel haben. Von privater Seite sind dies Flächen in der Ulrichstraße, den Straßen Am Reichshof, Auf der Spöck, Ulmer-/Hauptstraße, Carnac Platz als auch das Motz-Areal. In den verschiedenen Bebauungsplänen wurden bereits Rahmenbedingungen für einige Entwicklungstendenzen davon gesetzt und damit Ziele der Stadtentwicklung soweit gesichert. Sofern möglich wurden nun die grundsätzlichen Entwicklungsansätze der verschiedenen Projekte übernommen und in ein Gesamtkonzept integriert, solange sie den Leitvorstellungen der Stadt zur Innenstadtentwicklung entsprechen.

Ebenso wurden aktuelle Überlegungen der Stadt zur städtischen Nachnutzung des ehem. Feuerwehrgebäudes, eingebettet in eine grundsätzliche zukünftige Entwicklung des Areals direkt östlich des Rathauses in Kombination mit der Sanierung des Adlergebäudes integriert. Darüber hinaus wurden erste

Überlegungen zur Weiterentwicklung des Areals des ehem. Landratsamtes an der Ulmer Straße in das Gesamtkonzept für die Innenstadt übernommen und weiter ausgearbeitet.

EINZELHANDELSKONZEPT 2004

Der Vollständigkeit halber wird das bereits fast 20 Jahre alte Einzelhandelskonzept kurz erläutert. Das im Jahr 2004 im Auftrag der Stadt Illertissen von der GMA erarbeitete Entwicklungskonzept für den Einzelhandel stellte neben zukünftigen Entwicklungspotenzialen bis zum Prognosezeitraum 2010 auch ein Sortiments- und Standortkonzept für die Stadt Illertissen dar.

Grundlage dieses Konzeptes war das Ziel, die Innenstadt als Einkaufslage zu stabilisieren und zu stärken. Zu diesem Zweck wurde ein Sortimentsleitbild für Illertissen erarbeitet, das zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet. Im Hinblick auf das Standortkonzept hat dabei die räumliche Entwicklung der Innenstadt eindeutig Priorität vor der Ansiedlung von innerstädtischen Sortimente in dezentralen Bereichen. Als Innenstadt ist dabei gemäß Einzelhandelskonzept der Bereich entlang der Hauptstraße zwischen den Straßen „Auf der Point“ im Osten, der Dietherstraße bzw. der Apothekenstraße im Süden und der Bahnhofstraße im Westen definiert.



Die Innenstadt

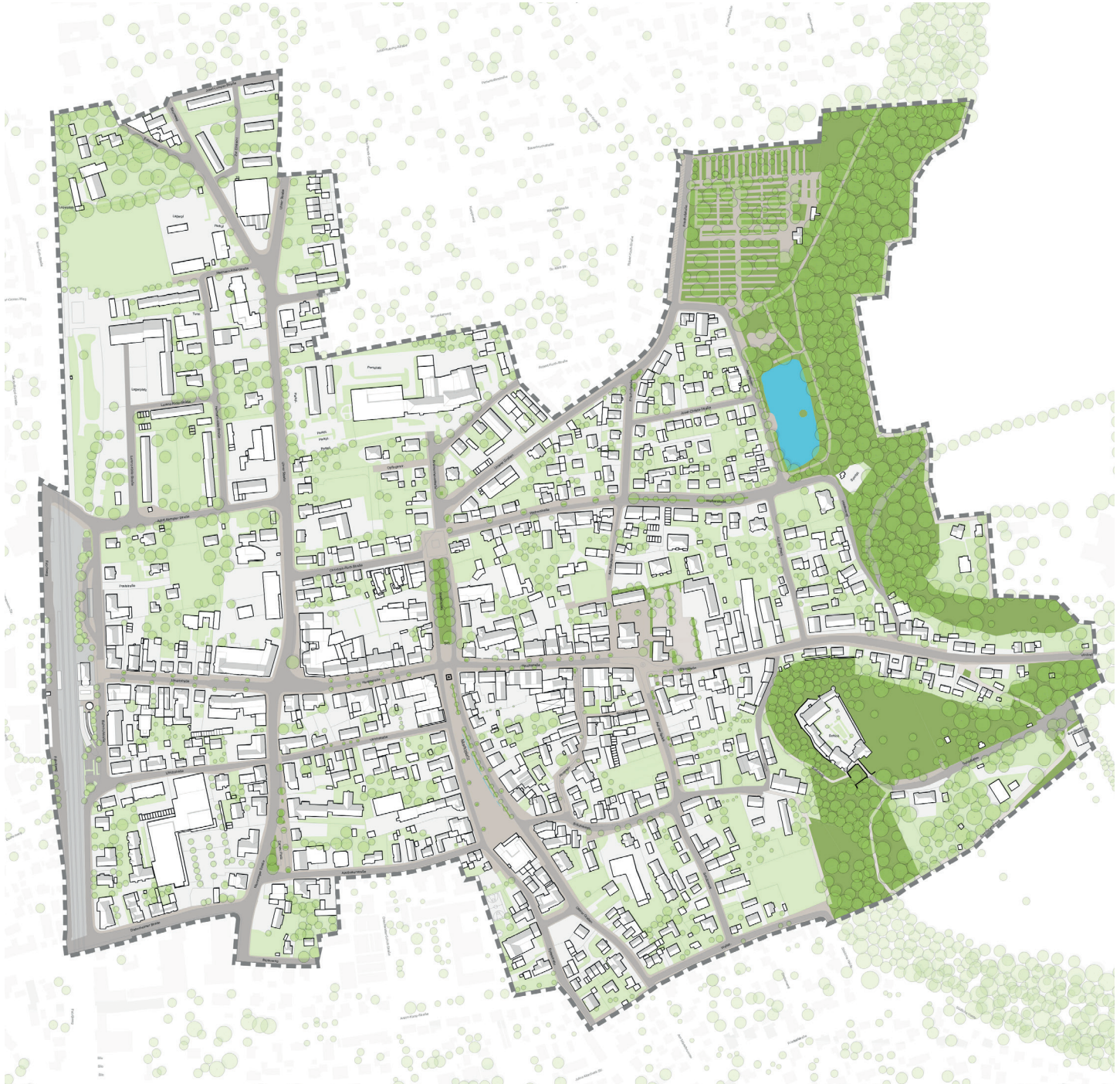
Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

4

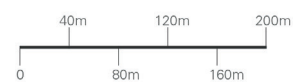
Räumlicher Bestand
Stadtbild und Denkmalschutz
Baustruktur
Nutzungsstruktur
Freiflächenstruktur
Städtebauliche Kennwerte
Mobilität und Verkehr
Eigentumsstruktur
Planungsrechtliche Situation
Bewertung - Die Stärken und die Schwächen

RÄUMLICHER BESTAND

Übersicht Bebauung und Freiraumsystem



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Räumlicher Bestand, o.M.
Stand: 7. April 2020



RÄUMLICHER BESTAND

Übersicht Bebauung und Freiraumsystem

RÄUMLICHER BESTAND

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst ca. 73 ha. Es umgrenzt die Innenstadt von Illertissen mit dem Bahnhof bzw. der Bahntrasse im Osten, dem Baywa-Areal im Nordwesten, den direkt angrenzenden Wohnquartieren und der Illertalklinik im Norden, den Friedhof im Nordosten, die Illerleite mit Spielplatz, Weiher und dem Vöhlinschloss im Osten bzw. Südosten sowie die direkt angrenzende Wohnbebauung im Süden, der Übergang zu den südlichen Wohnquartieren. Die Innenstadt wird grundsätzlich durch die Straßenzüge Vöhl-, Haupt-, Ulmer- und Memminger Straße sowie durch die Platzbereiche Martins-, Markt- und dem Carnac Platz bestimmt. Der baulich verdichtete Bereich der mischgenutzten Innenstadt spannt sich dabei entlang der Hauptstraße zwischen dem Rathaus und der Schranne im Osten und dem Bahnhof im Westen auf. Prägend ist die vorwiegend geschlossene Bebauung, gebil-

det aus Wohn- und Geschäftshäuser ab Kreuzung Haupt-/ Vöhlstraße im Osten bis zur Bahnhofstraße im Westen. Ab dem Kreuzungsbereich mit der Ulmer-/ Memminger Straße nach Norden sowie nach Süden als auch an den Plätzen lockert sich die Bebauung nach außen hin auf. Hierbei rahmen vorwiegend frei stehende Wohn- und Geschäftshäuser den öffentlichen Raum.

Den Übergang nach Norden, Westen und Süden zu den umliegenden Wohnquartieren bzw. zum Rand der Illerleite bildet eine eher lockere und kleinteiligere Bebauung, gebildet vorwiegend aus frei stehenden Wohngebäuden und ehem. landwirtschaftlich genutzten Gehöften. Größere private Freiflächen im verdichteten Bereich, stark versiegelt und oftmals als Stellplatzflächen genutzt, gehen über in private Gartenflächen mit hohem Grünbestand. Die Illerleite als prägender Grünzug grenzt schließlich direkt im Osten an. Attraktiv gestaltete Freiflächen, Weiher, Spielplatz und Friedhof leiten in den nördlichen Bereich der Illerleite ein. Das Schloss dominiert die Illerleite südlich der Vöhlstraße.

Markante Stadtbausteine sind neben dem Rathaus bzw. der ehem. Schranne und dem Bahnhof, die Illertalklinik, direkt nördlich des Martinsplatzes, die Kirche mit ihrem Kirchturm St. Martin sowie das Vöhlinschloss.



Das Vöhlinschloss, Blick vom Innenhof



Schranne am Reichshof



Rathaus, Haupt-/ Vöhlstraße



Stadtpfarrkirche St. Martin, Martinsplatz

Legende

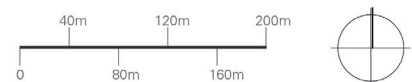
- Gebäude
- Privatparzellen / Bahnfläche
- Private Gartenflächen / Grün
- Öffentlicher Raum (Straßen und Wege)
- Öffentliches Grün
- Baum / Gehölzgruppen
- Baum / Gehölzgruppen außerhalb VU-Gebiet
- Wasserflächen
- Gebäude außerhalb VU-Gebiet
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

STADTBILD UND DENKMALSCHUTZ

Prägung der Stadt



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Stadtbild und Denkmalschutz, o.M.
Stand: 7. April 2020



DIE INNENSTADT

STADTBILD UND DENKMALSCHUTZ

Prägung der Stadt

PRÄGUNG DER STADT

Die Keimzelle der Stadt, der landwirtschaftlich geprägte Markort im Bereich zwischen Weiherstraße im Norden, Martins- und Marktplatz im Westen, Wallstraße im Süden und dem Schloss im Osten zeichnet sich durch die vorwiegend giebelständige Reihung von Einzelgebäuden entlang der Straßenzüge aus. Es lassen sich viele ortsbildprägende als auch denkmalgeschützte Gebäude vorfinden: Dies sind u.a. am Rathausplatz die imposante ehem. Schranne (als Zehenstadel genutzt) und ein Gasthaus aus dem 17. Jhd., das Bräuhaus (18. Jhd.) sowie das Rathaus (19. Jhd.). Im Bereich des Carnac Platzes sind ebenso noch Spuren des Markortes ablesbar in Form der typischen Bebauungskante

aber auch durch noch erhaltene Baudenkmäler wie die ehem. Posthaltere (19. Jhd.), einem Gasthof (18. Jhd.) an der Kreuzung Haupt-/ Memminger Straße sowie ein altes Bauernhaus (19. Jhd.) in der Ulrichstraße. Verschiedene Bodendenkmäler (römisch/ mittelalterlich/ spät-mittelalterlich/ frühneuzeitlich) sind vorhanden. Schließlich gliedert sich Richtung Bahnhof, vorwiegend entlang der Hauptstraße, das Gebiet mit dem vorherrschenden Charakter des Illertissens des Ende 19. bzw. Anfang des 20. Jhds. an. Prägende gründerzeitliche Bauten sind noch vorhanden. Neben den wichtigen Platzräumen ist die Illerleite hervorzuheben. Mit ihrem Baumbestand sowie durch die Topographie prägt sie im Osten das Bild der Stadt. Die besondere Situation im Osten der Innenstadt wird nochmals durch das Vöhlinschloss hervorgehoben. Der mehrfach umgestaltete Schlosskomplex liegt auf einem Geländesporn der Illerleite. Der Geländesporn fällt nach allen Seiten etwa 30 m relativ steil ab. Das Schloss ist weithin aus dem Illertal sichtbar (Landschaftsprägendes Denkmal). Es korrespondiert dabei mit dem zentral gelegenen Kirchturm der kath. Stadtpfarrkirche St. Martin (18. Jhd.), ebenfalls ein landschaftsprägendes Denkmal.

Ebenso prägend für die Stadt als Zäsuren deutlich spürbar sind die nord-süd verlaufenden Verkehrstrassen.



Ehem. Posthaltere (1838), Memminger Str.



Baudenkmal Bräuhaus, Blick auf das Schloss



Ortsbildprägend, Bahnhofstraße



Ehem. Benefiziantenhaus (1764), Hauptstraße

Legende

Bebauung

- Ortsbildprägende Gebäude*
- Prägende Raumkanten
- D Baudenkmal Gebäude (Art.1 Abs. 2 / Art. 2 BayDSchG)
- O Baudenkmal baul. Anlage (Art.1 Abs. 2 / Art. 2 BayDSchG)
- X Landschaftsprägendes Denkmal
- Bodendenkmal (Art.1 Abs. 4 / Art. 2 BayDSchG)

Grün und Freiflächen

- Bedeutender Platzraum*
- Bedeutender Straßenraum*
- Charakter des landw. geprägten Markortes*
- Charakter des Illertissens des 19./20. Jhd.*
- Prägender Grünraum "Illerleite"
- Prägender innerstädtischer Friedhof
- Prägende Gehölzgruppen / Waldstrukturen
- Weiher - hochwertiger Naherholungsraum

Verknüpfungen und Barrieren

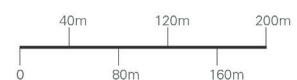
- Bahnfläche als innerstädt. Zäsur und Lärmemittent
- Überörtliche Straßenanbindung Nord-Süd
- Wichtige innerstädtische Wegeverknüpfungen
- Gebäude Gebiet / Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

BAUSTRUKTUR

Haupt- und Nebengebäude



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Baustruktur - Haupt- und Nebengebäude, o.M.
Stand: 7. April 2020



DIE INNENSTADT

BAUSTRUKTUR

Haupt- und Nebengebäude

HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE

Die Innenstadt ist der zentrale Verdichtungsbereich und räumliche Mittelpunkt der Stadt. Etwa 20% der Oberfläche des Betrachtungsraums ist bebaut. Die Bebauung gliedert sich auf in Haupt- und Nebengebäude, wobei die Hauptgebäude den maßgeblich größten Anteil darstellen. Insgesamt entspricht die Hauptbebauung einer Fläche von ca. 10,5 ha von insgesamt 14,4 ha bebauter Grundfläche.

Es zeigt sich im Gesamten eine heterogene Bebauungsstruktur. Ausgehend vom verdichteten Bereich an der Hauptstraße und den Plätzen, sie lässt den zentralen mischgenutzten Innenstadtbereich erkennen, nimmt die Körnung und die Verdichtung der Bebauung nach außen deutlich ab. Die teils geschlossenen Bauungskanten, gebildet aus größeren Wohn- und Geschäftshäusern gehen dabei über in eher kleinteiligere offenere Strukturen, vorwiegend Wohnquartiere mit einer Mischung aus freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern als auch ehem. Bauerngehöften. Sie bilden den Übergang zu den umliegenden Wohnquartieren der Kernstadt. Lediglich entlang der Ulmer- und

Memminger Straße nach Süden und nach Norden sowie über die Bahntrasse nach Westen hinweg in Verlängerung der Adolf-Kempter-Straße lassen sich weiterhin größere Einzelbauten erkennen, vorwiegend gewerblich genutzte Strukturen, die entlang der Hauptverkehrsstraßen die Zugangsbereiche zur Innenstadt prägen. In den Blockinnerbereichen beidseitig zur Hauptstraße ergeben sich oftmals große Freiflächen bzw. Lücken. Das aktuell in der Entwicklung befindliche bis heute sehr locker bebaute Baywa-Areal im Nordwesten wird geprägt durch zentral gelegene Zeilenbauten, die einen großen Innenhof bilden und den dort noch befindlichen größeren gewerblichen Strukturen mit vereinzelter Wohnbebauung. Sie bilden keine klare östliche Kante zur Ulmer Straße aus. Im Norden davon lassen sich ebenso noch historische Zeilenbauten im Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung finden. Die östliche Bauungskante der Ulmer Straße bis zur Höhe Hauptstraße ist ebenso eher kleinteilig geprägt durch Wohnbebauung. Vereinzelt größere Bauten innerhalb des Stadtgefüges stellen einen Maßstabsbruch mit der Umgebung dar. Dies sind u.a. die Illertalklinik im nördlichen Abschluss des Martinsplatzes oder das Versorgungszentrum an der Dietenheimer Str. im Südwesten. Das Vöhlinschloss liegt abseits der Siedlungsbebauung im Südwesten und stellt ebenso einen Sonderbaukörper dar.



Illertalklinik, Krankenhausstraße



Wohn- und Geschäftshäuser, Hauptstraße



Hotel, Bahnhofstraße



Wohnbebauung, Am Weiher

Legende

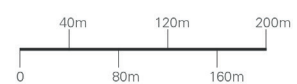
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

BAUSTRUKTUR

Geschossigkeit



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Baustruktur - Geschossigkeit, o.M.
Stand: 7. April 2020



GESCHOSSIGKEIT

Die Geschossigkeit stellt sich im Gebiet ebenso wie die allgemeine Bebauungsstruktur sehr heterogen dar. Sie spiegelt die unterschiedlichen Nutzungen und Entwicklungsperioden der Innenstadt wider. Teils unterstreichen Sonderhöhen sowie die Dachgestaltung einzelner historischer Gebäude nochmals ihre Prägnanz im Stadtbild, wie etwa die ehem. Schranne, die Kirche St. Martin, das Rathaus oder das Schloss. Sie stechen im Stadtbild als Merkzeichen deutlich hervor. Allgemein vorherrschend im zentralen Bereich an der Hauptstraße und an den Plätzen ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit teilweise ausgebautem Sattel- bzw. Walmdach. Sie ist durch Einzelhandel bzw. Dienstleistung und Gewerbe im Erdgeschoss geprägt. Durch die

an der Hauptstraße deutlich dichtere Bebauung führt die relativ homogene Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe zur Ausbildung einer klaren städtebaulichen Kante zum öffentlichen Raum. Nur vereinzelt gibt es Ausnahmen mit vier Geschossen bzw. vier Geschosse mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss bzw. mit der Ausbildung eines Flachdaches. Dies sind u.a. in den letzten Jahren entstandene Neubauten im Bereich der Plätze. Im zentralen Bereich der Hauptstraße zwischen Rathaus und Ulmer-/ Memminger Straße ist die Bebauung vorwiegend traufständig ausgerichtet. Sie geht schließlich über in eine eher typische giebelständige Setzung.

Im Norden befinden sich zwei „Ausreißer“ in Höhe und Geschossigkeit. Dies sind vor allem die bereits durch ihre Körnung herausstechenden prägnanten Bauten wie der Neubau der Klinik (V) und ein Wohnhaus im Bereich des Baywa-Areals (VII) zwischen Hermann-Köhl- und Ulmer Straße. In den Randbereichen, im Übergang zu den umliegenden Wohnquartieren sind die Gebäude vorwiegend durch Wohnnutzung und einer eher niedrigeren Geschossigkeit gekennzeichnet. Es dominiert eine Zweigeschossigkeit, oftmals mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss. Sonderhöhen nehmen dabei oftmals ehem. landwirtschaftlich genutzte bzw. noch in Nutzung befindliche Nebengebäude ein.



III + Dach, Marktplatz



I + Dach, Friedhofstraße



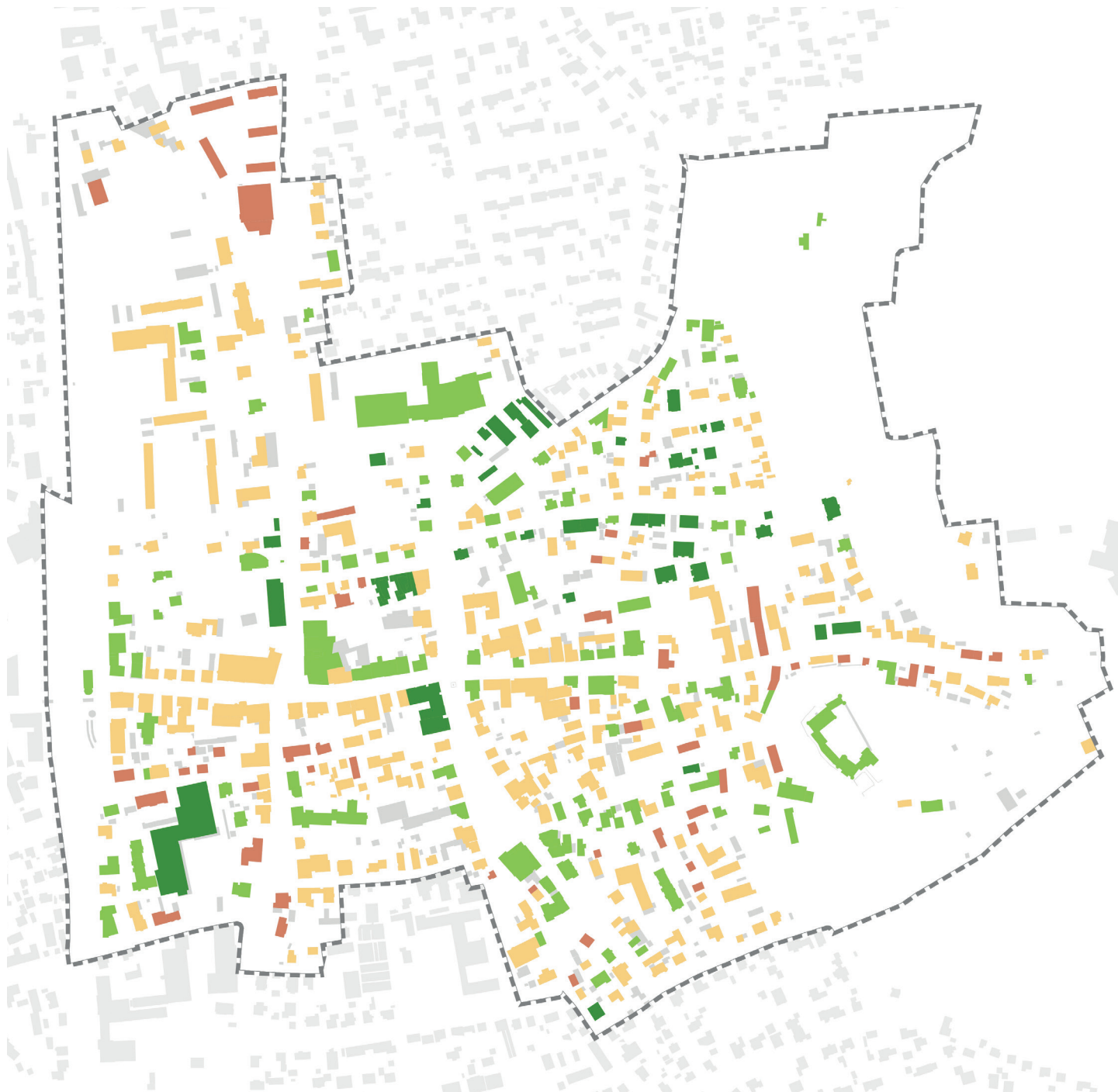
IV bzw. II + Dach, Marktplatz



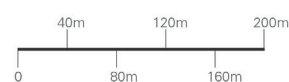
II + Dach, Vöhlstraße

Legende

- I
- I + ausgebautes Dach
- II
- II + ausgebautes Dach
- III
- III + ausgebautes Dach
- IV
- IV + ausgebautes Dach
- V und mehr
- Sonderhöhe
- Überdachungen
- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Baustruktur - Gebäudezustand, o.M.
Stand: 7. April 2020



GEBÄUDEZUSTAND

Der Gebäudezustand in der Innenstadt lässt keine großen grundsätzlichen räumlichen Schwerpunktbereiche für einen Handlungsdruck erkennen. Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem mittleren bis guten baulichen Zustand, einige auch in einem sehr guten Zustand. Vorwiegend Neubauten direkt in der Innenstadt sowie Wohngebäude in der Weiherstraße und am Unteren Graben weisen einen sehr guten Gebäudezustand auf. Gute Gebäudezustände sind vereinzelt auf das gesamte Untersuchungsgebiet räumlich verteilt.

Viele Gebäude, die für die Stadtgesellschaft eine wichtige Bedeutung haben, befinden sich dabei in einem guten bis sehr guten Zustand. Hierzu zählen das Rathaus, die Schranne, das Schloss, das Bräuhaus, die Klinik, das Bahnhofsgelände, der kath. Kindergarten am Martinsplatz und das evang. Gemeindezentrum mit Kindergarten und Kirche an der Ulmer Straße. Gebäude mit einem schlechten baulichen Zustand gibt es im Gebiet punktuell verteilt. Sie befinden

den sich eher in den Randbereichen der Innenstadt. Unter ihnen sind auch einige ortsbildprägende Gebäude wie etwa das Adlergebäude am Rathaus oder ein denkmalgeschütztes Bauernhaus in der Ulrichstraße. Für die nördlichen Zeilenbauten im Bereich der Josef-Lumper-Straße bestehen bereits Planungen im Rahmen der Entwicklung des Baywa-Areals.

Die Einteilung der Gebäudezustände erfolgte durch eine rein äußerliche Begutachtung. Die grundsätzlichen Kriterien der Bewertung der Gebäude sind nachfolgend kurz aufgelistet:

Sehr gut

- » Neubau / Altbau, umfangreich saniert

Gut bis mittel

- » Teilsaniert, gepflegt

Mittel

- » Teilweise guter baulicher Zustand
- » Ohne augenscheinliche Mängel
- » Geringe Mängel an Dach, Fassade
- » Energet. Optimierung nur teilweise

Schlecht

- » Deutlich erkennbare Schäden an Dach, Fenster, Fassade
- » Schlechter, ruinöser Zustand
- » Mängel an Gebäudeteilen
- » Ungepflegtes Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum



Schlechter Zustand, Baudenkmal Ulrichstraße



Mittlerer Zustand, Josef-Christa-Str.



Guter Zustand, Hauptstraße



Sehr guter Zustand, Marktplatz

Legende

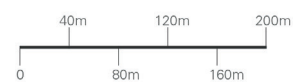
- Sehr gut: Neubau / Altbau umfangreich saniert
- Gut bis mittel: teilsaniert, gepflegt
- Mittel: ohne augenscheinliche Mängel
- Schlecht: Sanierungsbedarf, ungepflegt
- Nebengebäude
- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

NUTZUNGSSTRUKTUR

Nutzungen Übersicht - Erdgeschoss



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Nutzungsstruktur - Hauptnutzung - Erdgeschoss, o.M.
Stand: 7. April 2020



DIE INNENSTADT

NUTZUNGSSTRUKTUR

Nutzungen Übersicht - Erdgeschoss

NUTZUNGEN ÜBERSICHT

Die Innenstadt ist der zentrale mischgenutzte Bereich der Stadt Illertissen. Entlang der Hauptstraße reihen sich dabei größere Wohn- und Geschäftshäuser. Bzgl. Einkaufsmöglichkeiten ist die Stadt gut aufgestellt. Zwischen Rathaus, Bahnhof und um den Marktplatz bündelt sich der Einzelhandel in den Erdgeschossen. Es gibt viele inhabergeführte Geschäfte. Mit dem Modehaus Rimmel in der Hauptstraße verfügt der zentrale Bereich über einen attraktiven Magneten. Entlang der Straße gibt es vereinzelt kleine Passagen bzw. Durchgänge zu den Blockinnenbereichen. Hier befinden sich jeweils größere Stellplatzflächen für Kunden und Mitarbeiter. Neben dem Handel konzentrieren sich ebenso Gewerbe und Dienstleistungen am zentralen öffentlichen

Raum, vorwiegend ebenfalls in den Erdgeschossen. In den Obergeschossen dominiert die Wohnnutzung. Vereinzelt lassen sich noch am Rande der Innenstadt landwirtschaftlich genutzte Höfe vorfinden.

Zwei größere Nahversorger an der Dietenheimer Straße (Norma) und am Martinsplatz (Netto) decken mit einem fußläufigen Einzugsbereich von 500 m den größten Teil der Innenstadt ab. Diese werden ergänzt durch die Innenstadterweiterung westlich der Bahngleise an der Friedrich-Ebert-Straße (Lidl, Rewe mit Drogerie dm) und durch Nahversorger an der Ulmer Straße im Norden (V-market, aldi) und im Süden (Penny), außerhalb des Untersuchungsgebietes. Zusätzliche direkt im Gebiet befindliche attraktive Angebote aus dem Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger etc.) ergänzen das Versorgungsangebot der Innenstadt. Gastronomische Betriebe lassen sich in der Innenstadt nur südlich der Hauptstraße verteilt zwischen Bahnhof- und Bräuhäuserstraße vorfinden, oftmals lokalisiert in ortsbildprägenden denkmalgeschützte Bauten, wie etwa das Bräuhaus mit seinem Biergarten am Fuße des Schlosses, die ehem. Posthalterei am Carnac Platz oder der Gasthof Krone gegenüber dem Rathaus. Diese können jedoch nach Aussage von Vertretern im Fachforum nicht in Gänze gerade auf Jugendliche zugeschnittene Angebote für die Abendgestaltung anbieten.



Kindergarten St. Martin, Martinsplatz.



Geschäftshäuser, Ulmer Str.



Versorger in der Innenstadt, Dietenheimer Str.



Bahnhofsgebäude, Haupt-/ Bahnhofstraße

Legende

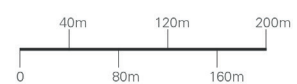
- Wohnen
- Soziales / Kultur / Bildung
- Öffentliche Einrichtungen
- Gewerbe / Dienstleistung
- Gesundheit
- Gastronomie / Hotel
- Einzelhandel
- Nahversorgung / Lebensmittelhandwerk
- Gestaffelter Einzugsradius Versorger - 100 / 250 / 500 m Radius
- Landwirtschaft
- Leerstand
- Sonstige Nebengebäude
- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

NUTZUNGSSTRUKTUR

Nutzungen Übersicht - Obergeschosse (vorwiegend)



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Nutzungsstruktur - Hauptnutzung - Obergeschosse, o.M.
Stand: 7. April 2020



DIE INNENSTADT

NUTZUNGSSTRUKTUR

Nutzungen Übersicht - Obergeschosse (vorwiegend)

Wichtige öffentliche bzw. städtische Einrichtungen markieren die beiden Endpunkte des zentralen verdichteten Bereichs: Das Rathaus mit Schranne im Osten, der Bahnhof im Westen. Im ehem. Landratsamt des alten Kreises Illertissen an der Ulmer Straße ist momentan noch eine Außenstelle des Landratsamtes Neu-Ulm sowie die Polizeiinspektion Illertissen untergebracht. Langfristig sind hier Nachfolgenutzungen des Areals zu überlegen. Das evang. Gemeindezentrum mit Christuskirche und Kindertagesstätte an der Ulmer Straße, der Mehrgenerationentreff an der Spitalstraße im Süden und das kath. Gemeindezentrum am Martinsplatz u.a. mit der Kirche St. Martin und dem Kindergarten bilden wichtige soziale Treffpunkte in der Innenstadt neben den Einrichtungen um den Rathausplatz mit der Schranne (Sitzungssaal, Veranstaltungen und Ausstellungen) und dem Adlergebäude (Ausstellungen, Tafel,

Arbeiterwohlfahrt). Das benachbarte alte Feuerwehrgebäude soll langfristig für städtische Zwecke umgenutzt und dementsprechend umgebaut werden. Die Feuerwehr zieht in ein neues Feuerwehrgerätehaus an der Unterrother Straße Richtung Autobahn A7, östlich des Untersuchungsgebietes.

Die Illertalklinik stellt mit ihrer Nutzung als Krankenhaus der Grund- und Regelversorgung mit 124 Betten einen Sonderbaustein in der Stadt dar. Sie wird unter dem Dach der Kreisspitalstiftung Weißenhorn geführt. Momentan befindet sich das Krankenhaus in einem Transformationsprozess zu einem modernen Gesundheitszentrum. Unter anderem befindet sich ein Angebot an Pflegeplätzen inkl. Tagespflege im Aufbau. Durch die Lage nördlich des Martinsplatzes gibt sie dem zentralen öffentlichen Raum nach Norden einen klaren baulichen Abschluss. Durch ihre Größe stellt sie ebenfalls ein Sonderbaukörper im baulichen Gefüge dar.

Das Vöhlinschloss, ein weiterer Sonderbaukörper im räumlichen und im funktionalen Sinne, beinhaltet mehrere unterschiedliche besondere Nutzungen. Sie umfassen kulturelle Zwecke sowie auch Nutzungen aus den Bereichen Bildung und Dienstleistung. Außer dem Schlossturm ist das Schloss voll belegt. Es ist Ort für Konzerte und Veranstaltungen sowie Standort für das Heimat-



Handel, Bahnhofstraße



Neubau Illertalklinik



Ehem. Landratsamt, Ulmer Str.



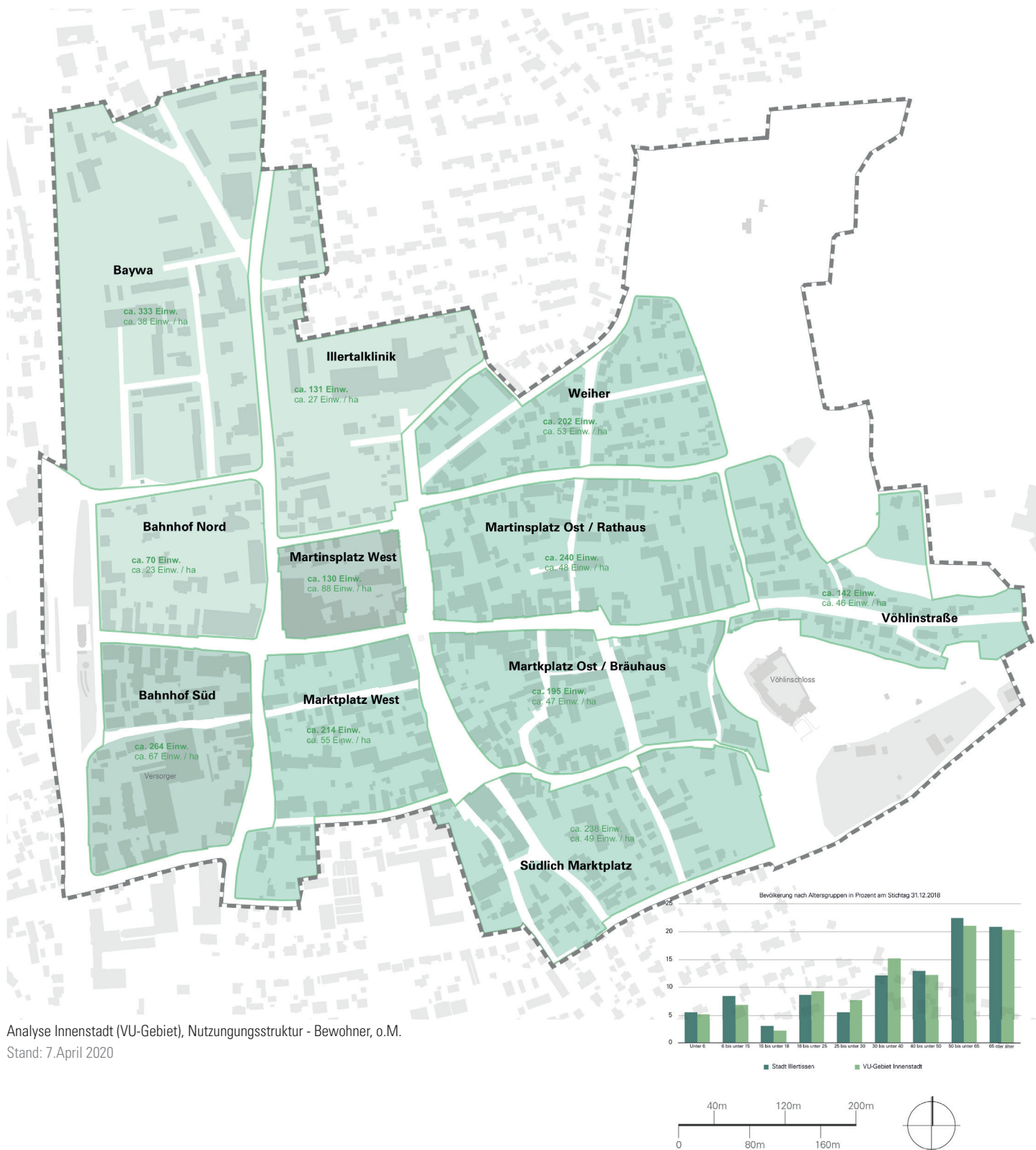
Geschäftshäuser am Marktplatz

Legende

- Wohnen
- Soziales / Kultur / Bildung
- Öffentliche Einrichtungen
- Gewerbe / Dienstleistung
- Gesundheit
- Gastronomie / Hotel
- Einzelhandel
- Nahversorgung / Lebensmittelhandwerk
- Leerstand
- Sonstige Nebengebäude
- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

NUTZUNGSSTRUKTUR

Bewohner



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Nutzungsstruktur - Bewohner, o.M.
Stand: 7. April 2020

DIE INNENSTADT

NUTZUNGSSTRUKTUR

Bewohner

museum (vom Verein für Heimatpflege Illertissen) und das Bienenmuseum (Privatsammlung von Dr. Karl August Forster - größtes Bienenmuseum Europas). Seit 2010 nutzen die Hochschulen Augsburg, Kempten und Neu-Ulm Teile des Schlosses als gemeinsames Fortbildungs-, Management- und Tagungszentrum. Im südlichen Bereich, am Eingang des Schlosses ist die Außenstelle des Amtsgericht, Bezirk Schwaben, lokalisiert, eines der ältesten im Land („Seit alters geschwisterlich verbunden: Justitia und das Vöhlinschloss“). Neben dem Schloss ist noch das alte Gefängnis erhalten, das heutige Schlosshotel.

BEWOHNER

Wie bereits erwähnt dominiert im zentralen Bereich die Wohnnutzung in den Obergeschossen. Zu den Rändern hin geht die verdichtete mischgenutzte Bebauung über zu den umliegenden kleinteiligeren Wohnquartieren bzw. in gewerblichen Strukturen. Im Untersuchungsgebiet wohnhaft waren zum Erhebungszeitraum im April 2020 ca. 2.160 Einwohner. Dies entspricht ein

Viertel der Bewohner der Kernstadt. Bezogen auf das Nettobauland des Untersuchungsbereichs (ca. 47 ha) kommt die Innenstadt auf eine relativ geringe durchschnittliche Dichte von ca. 46 Einwohner pro Hektar. Dies ist u.a. begründet aus den weniger dicht bebauten Randbereichen. Bezogen auf die einzelnen Bebauungsblöcke sind die am dicht bewohnten Bereiche am Bahnhof sowie westlich des Martinsplatzes verortet. Mit ca. 88 Einw./ha kommt der Bebauungsblock Martinsplatz West fast auf die doppelte Dichte des Durchschnittswertes. Ausgehend von diesem räumlich konzentrierten Bereich fällt die Einwohnerdichte zu allen Seiten ab, begründet aus der vermehrt lockeren und kleinteiligeren Bebauung. Sie gleicht sich dabei den angrenzenden Wohnquartieren an. Die Altersstruktur im Gebiet ist im Vergleich zur Gesamtstadt anders ausgeprägt. Der Anteil der jüngeren Bevölkerungsgruppen bis unter 18 Jahren ist geringer, ebenso der Anteil der älteren Gruppen ab 50 Jahren. Grundsätzlich gibt es im Vergleich zur Gesamtstadt einen deutlich größeren Anteil in den mittleren Altersgruppen. Ein deutlich hohen Anteil der älteren Bevölkerungsgruppe 65+ ist dennoch abzulesen und entspricht dem allgemeinen Trend. Der demographische Wandel wird sich in der Innenstadt fortsetzen, durch den großen Anteil der nachfolgenden mittleren Altersgruppen und dem geringeren ausgleichenden Anteil der Jüngeren.



Wohnen, Am Weiher



Wohnen, Behringstr.



Wohnen, Dietenheimer Str.



Wohnen, Opfinger Str.

Legende

Quartiere Innenstadt

Insgesamt:

2.159 Einwohner*
ca. 47 ha Nettobauland
→ 46 Einw./ha

* Grundlage Daten: Stadt Illertissen, Stand 6. April 2020

Gebäude / Sonstiges Gebiet

Gebäude Umgebung

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

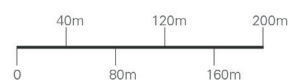
FREIFLÄCHENSTRUKTUR

Grünstruktur



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Freiflächenstruktur - Grünstrukturen, o.M.

Stand: 7. April 2020



DIE INNENSTADT

FREIFLÄCHENSTRUKTUR

Grünstruktur

GRÜNSTRUKTUR

Der Anteil der unversiegelten Flächen im Untersuchungsgebiet beträgt ca. 41%. Dieser relativ hohe Anteil, trotz der Rolle als räumliches Zentrum der Stadt, ist begründet durch die direkte Verzahnung der Flächen der Illerleite mit der Innenstadt.

Von den im Gebiet unversiegelten Flächen entfällt der größte Anteil auf private Grün- bzw. Gartenflächen. Mit ca. 13,4 ha entspricht dies fast 45%. Diese befinden sich vorzugsweise im Übergangsbereich zu den umliegenden Wohnquartieren, somit in den Randlagen, den weniger dicht bebauten Bereichen der Innenstadt. Hier lassen sich auch vermehrt prägende Gehölzgruppen auf privater Fläche vorfinden. Öffentliche Grünflächen nehmen mit fast 10 ha einen Anteil von ca. 33% an den unversiegelten Flächen ein. Der Großteil davon beschränkt sich dabei auf den westlichen Bereich, der Illerleite mit ihrem bewaldeten Hangbereichen, orientiert

nach Westen. Der gestaltete Friedhof ist der Illerleite direkt angegliedert. Der zentrale Bereich des Untersuchungsgebietes besitzt aufgrund der dichten Bebauung wenig öffentliche Freiflächen. Es gibt jedoch prägenden Baumbestand im öffentlichen Raum, vorwiegend in der Hauptstraße und an den Plätzen. Der Martinsplatz als grüner Stadtplatz prägt hierbei sein Umfeld. Private Freiflächen mit Qualität im zentralen Bereich sind dort wenig vorhanden. Es gibt einige Brachen bzw. Restgrünbereiche - Grünflächen mit wenig Qualität bzw. ohne konkrete Nutzungen belegt. Die Bahnfläche im Westen der Innenstadt ist ein weiteres prägendes Element. Dadurch, dass es innerhalb des Untersuchungsgebietes nur zwei ebenengleiche Bahnüberführungen gibt, stellt sie eine starke Zäsur im Stadtgebiet dar. Die Illerleite kompensiert im Rahmen der Grünraumversorgung der Bewohner der Innenstadt durch ihr direktes Angebot (Weiher, Spielplatz, Minigolf etc.), ihre Größe und Vernetzung mit der Landschaft, fehlende öffentliche Grünflächen und trägt positiv zur Wohnumfeldqualität bei. Sie ist ein attraktiver Adapter der Innenstadt in die direkt angrenzende Kulturlandschaft. Auch die Nähe zur Illerlaue im Westen der Kernstadt ist positiv hervorzuheben. Außerhalb des Untersuchungsgebietes in den Randbereichen der Kernstadt gibt es weitere ansprechende Freizeitangebote bzw. öffentliche Grünbereiche.



Grünflächen, Pfarrkirche St. Martin



Gestaltete Freizeitflächen, Am Weiher



Weiher, Zugang zur Illerleite



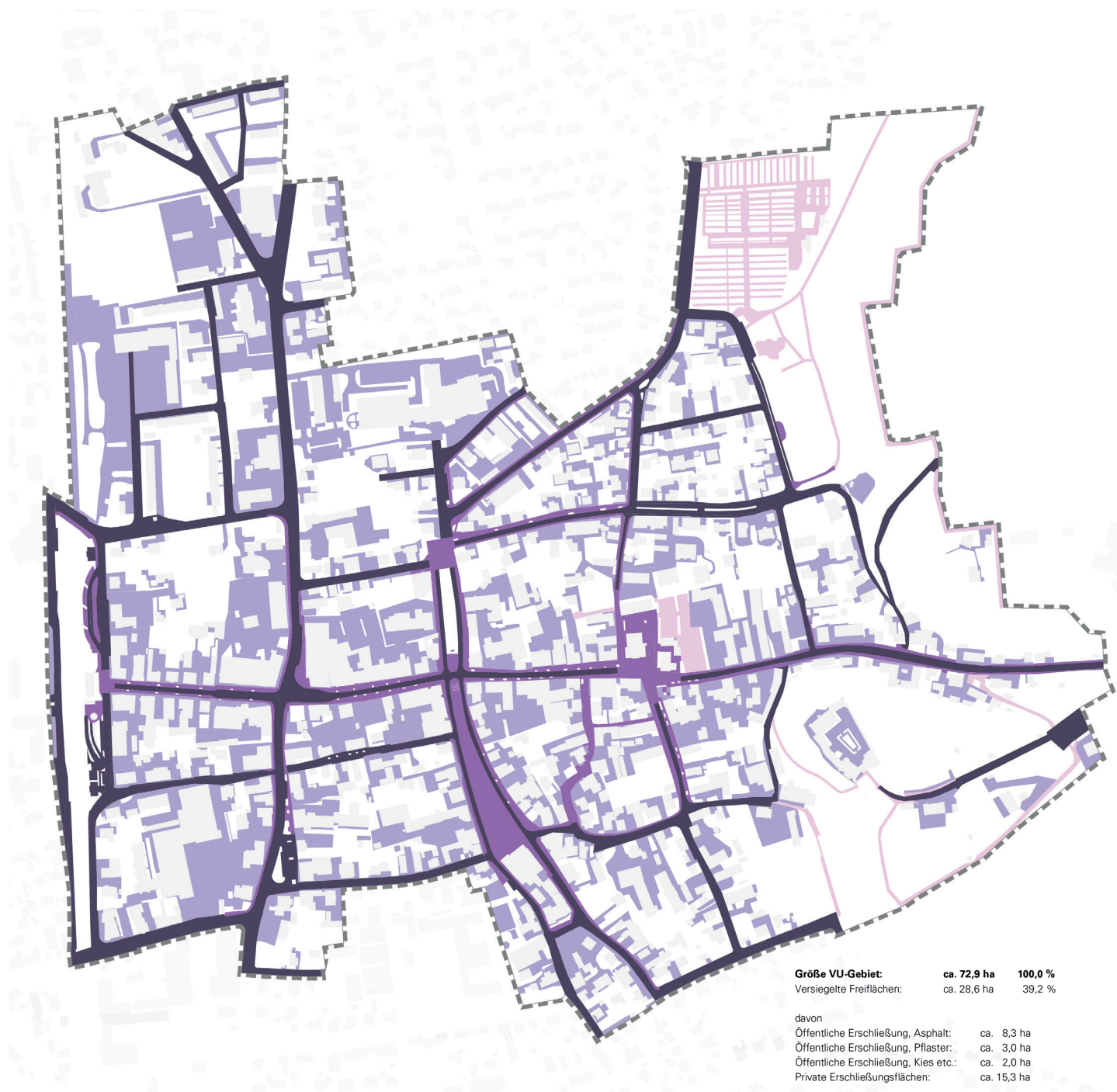
Stadtgrün, Martinsplatz

Legende

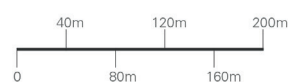
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grün- / Gartenflächen
- Brachen, privates Restgrün
- Wasserflächen
- Bahnfläche
- Baum / Gehölzgruppen
- Baum / Gehölzgruppen außerhalb VU-Gebiet
- Gebäude VU-Gebiet
- Gebäude außerhalb VU-Gebiet
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

FREIFLÄCHENSTRUKTUR

Erschließungsflächen



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Freiflächenstruktur - Grünstrukturen, o.M.
Stand: 7. April 2020



DIE INNENSTADT

FREIFLÄCHENSTRUKTUR

Erschließungsflächen

ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

Im gesamten Gebiet nehmen reine Erschließungsflächen, sowohl öffentliche als auch private, einen Großteil der Freiflächenanteile ein. Im gesamten Gebiet sind es mit etwa 28,6 ha ca. 39% der gesamten Oberflächen. Die meisten Flächen davon sind asphaltiert in Form von öffentlichen Straßen, Wegen sowie privaten Erschließungsflächen. Ein Bruchteil dieser öffentlichen Erschließungsflächen ist gepflastert oder gekiest. Schwerpunktbereiche der öffentlichen Pflasterflächen sind dabei die zentralen Platzflächen und Gehwegbereiche vor allem der Haupt- und Vöhlstraße sowie der Nebenstraßen. In diesem Bereich sind die Gehwege ebenso mit niedrigen Borden ausgestattet. Die daran andockten Straßenräume der Innenstadt tragen zu dem hohen Anteil der Asphaltflächen bei. Vorwiegend in den Randbereichen sind sie dabei oftmals eher verkehrsbezogen gestaltet mit wenig Grünanteilen und einem breiten Fahrprofil. Hier befinden sich noch, v.a. entlang der Staatsstraße asphaltierte Gehsteige mit hohem Bord. Gekieste bzw. wassergebundene Wege dominieren das Bild im Bereich der Il-

lerleite. Die privaten Erschließungsflächen stellen einen sehr großen Anteil der versiegelten Flächen im Gebiet dar. Mit ca. 15,3 ha sind diese mehr als die Hälfte (ca. 53%). Sie bilden einen Mix aus unterschiedlichsten Oberflächen von Asphalt bis verschiedene Pflasterflächen. Sie greifen dabei vom öffentlichen Raum aus innerhalb der Blöcke oftmals weit in die Grundstücke hinein und dienen vorwiegend als Abstellflächen für Autos. Durch den demographischen Wandel muss insbesondere in der Innenstadt bei der Gestaltung vor allem der öffentlichen Erschließungsflächen zukünftig das Augenmerk auf eine barrierefreie Ausgestaltung des öffentlichen Raumes gerichtet werden. Gerade bei Pflaster ist auf eine gute Begehrbarkeit zentraler Fußwegebeziehungen bzgl. Material und Verlegeart zu achten. Selbst kleinere Barrieren in Form von niedrigen Bordsteinen, Unebenheiten, unregelmäßiges Kleinpflaster als auch verschmälerte Bewegungsräume durch Werbeanlagen oder Bestuhlung sowie Zugänge zu den Läden im Erdgeschoss mit einer Schwelle schränken die individuelle Barrierefreiheit im zentralen Fußgängerbereich stark ein. Hierbei ist vor allem die Gestaltung der am zentralen Bereich angrenzenden Verkehrsräume zu prüfen, insbesondere bei der Ausgestaltung von Knotenpunkten und Übergängen, Bewegungsräumen für Fußgänger entlang der Straße sowie bei der Leitung durch den öffentlichen Raum.



Wassergebundene Wegedecke, Am Weiher



Pflaster öffentl. Raum, Martinsplatz



Pflaster/Asphalt Bushaltestelle, Bahnhofstr.



Asphalt öffentl. Raum, Ulmer Str.

Legende

- Öffentliche Erschließung, vorwiegend Asphalt
- Öffentliche Erschließung, vorwiegend Pflaster
- Öffentliche Erschließung, Kies / wassergebunden
- Private Erschließungsflächen
- Gebäude VU-Gebiet
- Gebäude außerhalb VU-Gebiet
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

FREIFLÄCHENSTRUKTUR

Versiegelte Oberflächen



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Freiflächenstruktur - Versiegelte Oberflächen, o.M.
Stand: 7. April 2020

DIE INNENSTADT

FREIFLÄCHENSTRUKTUR

Versiegelte Oberflächen

VERSIEGELTE OBERFLÄCHEN

Die bereits dargestellten Erschließungsflächen zusammen mit der Bebauung stellen alle versiegelten Oberflächen des Gebietes dar. Mit etwa 59% ist der Versiegelungsgrad für den gesamten Untersuchungsbereich ein noch relativ normaler Wert. Er entspräche auf das gesamte Gebiet gesehen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die Vorgabe für ein Mischgebiet gem. BauNVO. Dies muss jedoch räumlich differenzierter betrachtet werden. Der Untersuchungsbereich profitiert von der Lage an der Illerleite mit ihren bewaldeten Hängen und grünen Freibereichen. Dies steht im starken Kontrast zu der hoch versiegelten Innenstadt. Der sehr hohe Versiegelungsgrad im zentralen Bereich ist vorwiegend begründet durch die geschichtliche Entwicklung als Zentrum der Stadt und Knotenpunkt wichtiger Wegeverbindungen sowie durch seine Rolle als zentraler Versorgungsbereich und Mittelpunkt des öffentlichen Lebens. In Kombination mit der Bebauung fällt auf, dass gerade die Bereiche um die Hauptstraße und den Plätzen einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweisen, teilweise bis zu 100 % der

Grundstücke. Der Grad der Versiegelung sinkt schließlich deutlich ab Richtung Westen, Norden und Osten. Dies ist begründet aus dem höheren Anteil der unversiegelten Gartenflächen und Restgrünflächen in den Blockinnenbereichen. Der hohe Versiegelungsgrad im zentralen Bereich wirkt sich negativ auf das Mikroklima aus. Er bewirkt im Sommer eine stärkere Aufheizung, was zu höheren Temperaturen führt. Es bedeutet auch weniger Verdunstungs- und Versickerungsflächen für das Wasser. Dies alles führt zu einer Beeinträchtigung der örtlichen Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und auch der Wohnqualität in der Innenstadt. Dies muss insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels bei der zukünftigen Entwicklung der Innenstadt mit berücksichtigt werden. Trotz des hohen Versiegelungsgrades trägt bereits der hohe Baumbestand im öffentlichen Raum dazu bei, das Mikroklima positiv zu beeinflussen (Schatten, Verdunstung). Deshalb ist der Baumbestand u.a. zu sichern und weiter auszubauen. Wichtig ist es darüber hinaus, mehr Grünflächen in Aufenthalts- und Verkehrsräume bei anstehenden Gestaltungsmaßnahmen zu integrieren bzw. die bereits bestehenden öffentlichen Grünbereiche besser mit der Stadt zu vernetzen. Auch ist die Reduzierung des Versiegelungsgrades durch geeignete Maßnahmen (bspw. im Rahmen der Bauleitplanung) im privaten Bereich anzustreben.



Versiegelung öffentl. Raum, Marktplatz



Versiegelte private Stellplätze, Ulrichstraße



Unversiegelte Vorgärten, Josef-Christa-Str.



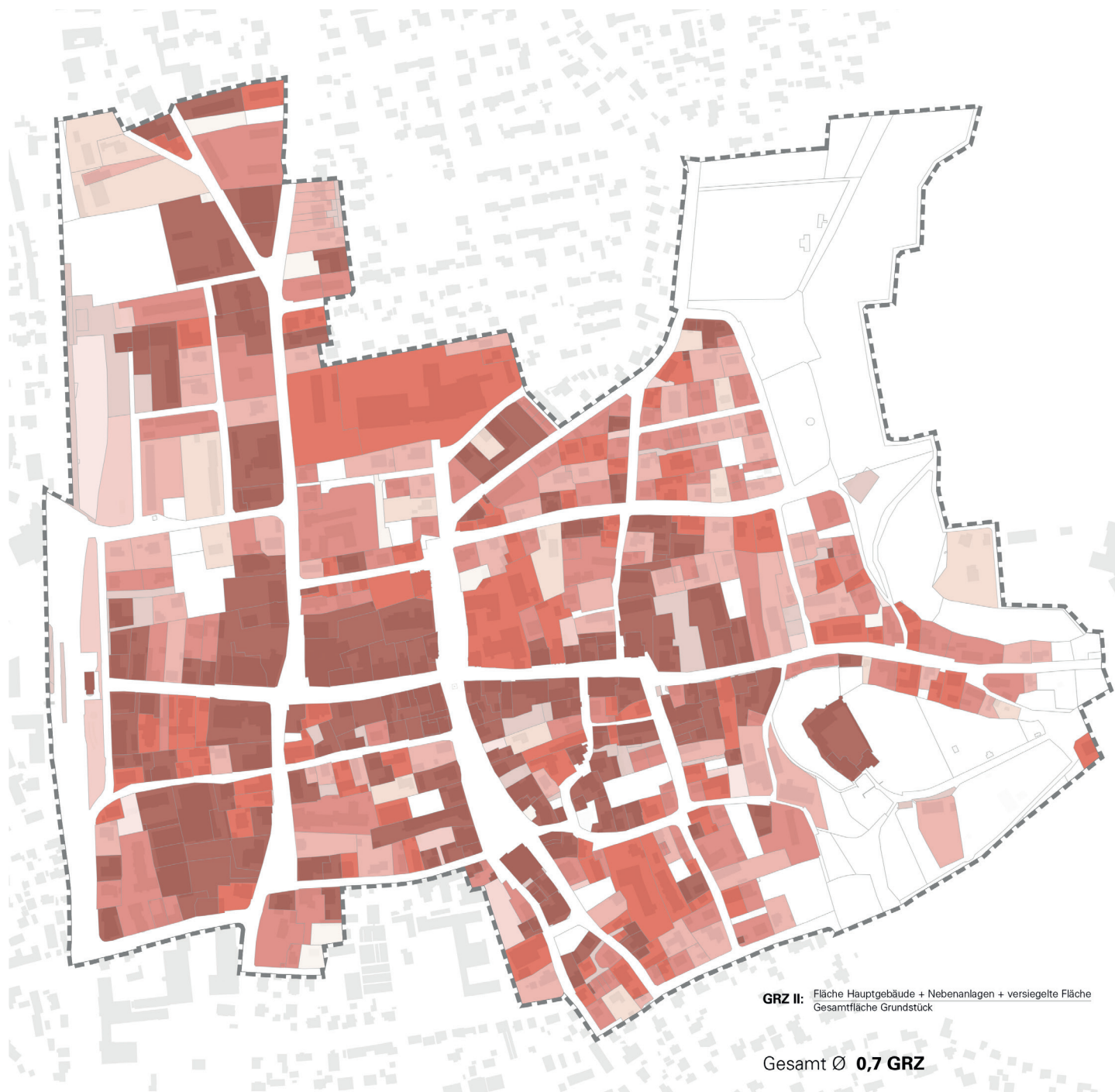
Versiegelter Hof, Hermann-Köhl-Str.

Legende

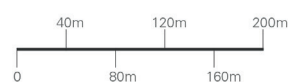
- Versiegelte Flächen, Öffentlicher Raum
- Versiegelte Flächen, Privat / Gebäude
- Unversiegelte Flächen
- Gebäude außerhalb VU-Gebiet
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Grundflächenzahl (GRZ II)



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Städtebauliche Kennwerte - Grundflächenzahl (GRZ II), o.M.
Stand: 7. April 2020



DIE INNENSTADT

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Grundflächenzahl (GRZ)

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ II)

Was bereits in der davor aufgeführten Karte ersichtlich wurde, gibt die Grundflächenzahl (GRZ II) als städtebaulichen Kennwert nochmals bezogen auf die Grundstücksstruktur differenzierter wider. Die GRZ gibt dabei das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche an. In der hier dargestellten GRZ II sind neben Hauptgebäude zusätzlich auch alle Nebenanlagen und versiegelte Flächen auf dem Grundstück mit einberechnet worden, um den tatsächlichen Versiegelungsgrad der einzelnen Parzellen aufzuzeigen. Je höher die GRZ, desto größer ist der bebaute Anteil bzw. desto geringer ist der Freiflächenanteil auf der jeweiligen Parzelle.

Zu erkennen ist die bauliche Konzentration und fast vollständige Versiegelung der zentral gelegenen Parzellen an Vöhl-, Haupt-, Ulmer-, Memminger Straße, Carnac Platz und Marktplatz. Teilbereiche Richtung Schloss sowie in den westlichen Blöcken am Bahnhof weisen teilweise ebenso fast vollständig versiegelte Parzellen auf. Hier liegen Werte von 0,9 bis 1,0 vor, was einer nahezu vollständigen Bebauung bzw. Versiegelung der Grundstücke entspricht.

Nach außen hin sinken die Werte und liegen in einigen Parzellen nur noch lediglich zwischen 0,3 und 0,4. Diese Bereiche weisen einen hohen Grünflächenanteil auf. Eine geringere Versiegelung darunter von bebauten Grundstücken ist fast nicht vorzufinden.

Im Durchschnitt wird für das Gesamtgebiet ein GRZ Wert von etwa 0,7 erreicht. Die großen unbebauten Parzellen der Illerleite wurden dabei nicht miteinberechnet.



Hohe Versiegelung, Hauptstraße



Hohe Versiegelung, Marktplatz



Mittlerer Versiegelungsgrad, Ulmer Str.



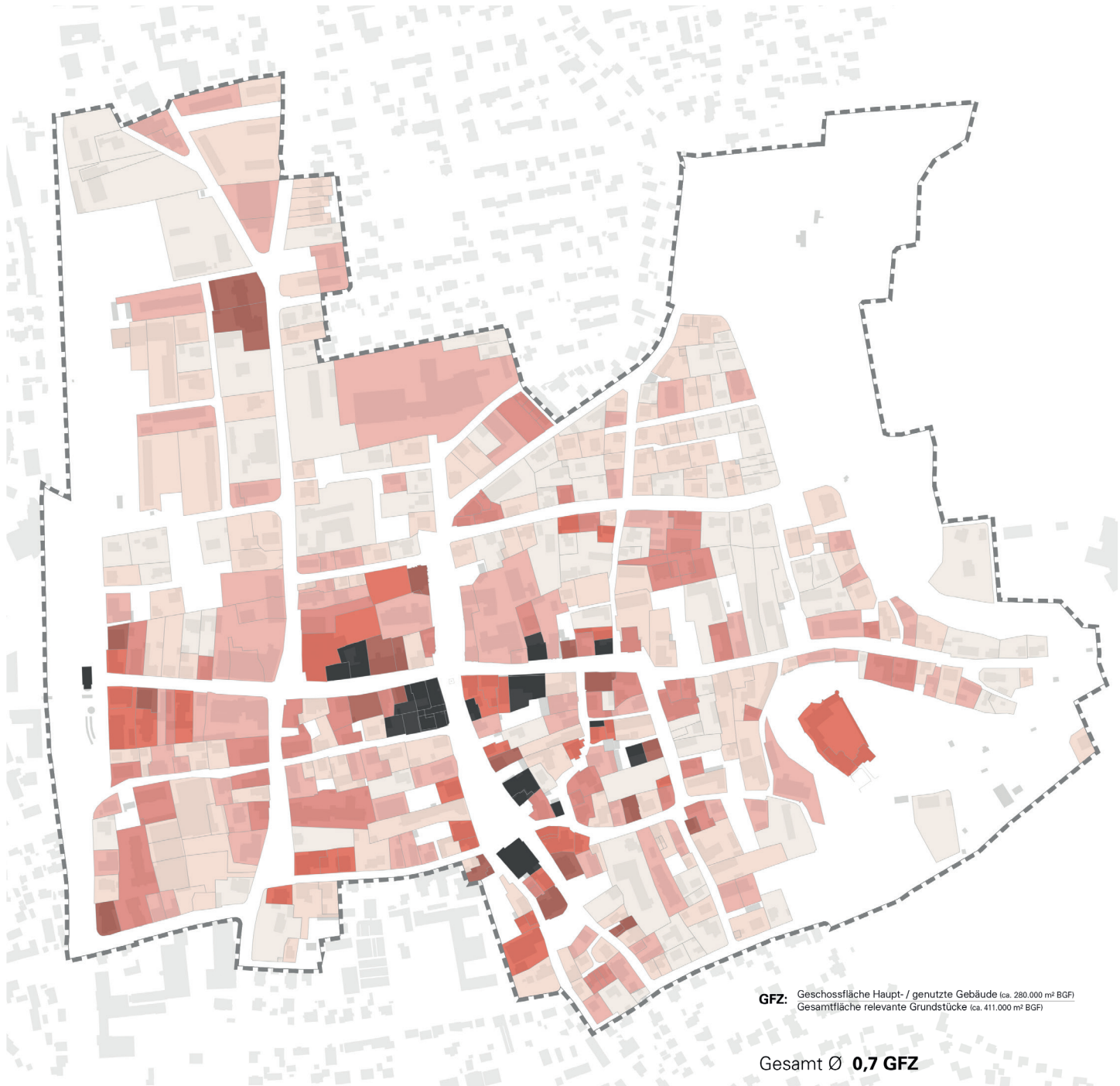
Mittlerer Versiegelungsgrad, Josef-Christa-Str.

Legende

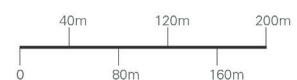
- 0,1 bis 0,2
- 0,3 bis 0,4
- 0,5 bis 0,6
- 0,7 bis 0,8
- 0,9 bis 1,0
- Unbebaute Grundstücke / Restflächen
- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Geschossflächenzahl (GFZ)



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Städtebauliche Kennwerte - Geschossflächenzahl (GFZ), o.M.
Stand: 7. April 2020



DIE INNENSTADT

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Geschossflächenzahl (GFZ)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (§ 20 BauN-VO), abgekürzt GFZ, gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. Die GFZ stellt somit ein Indikator für das Maß der Bebauung, der Intensität der Grundstücksausnutzung, dar.

Im zentralen Bereich dominiert eine zwei- bis Dreigeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäude sind tendenziell im Verhältnis zu ihrem Grundstück deutlich größer, teilweise mit Grenzbebauung entlang der Hauptstraße. Hier konzentrieren sich höhere Werte ab 1,2 bis 2,0. Nur vereinzelt werden dabei Werte von 2,0 und mehr erreicht.

In den Randbereichen mit einer überwiegend niedrigeren Geschossigkeit und mit verhältnismäßig größeren Grundstücken fällt die GFZ stärker ab, teilweise weit unter 0,9. Auch gibt es größere unbebaute Flächen im ganzen Bereich der Innenstadt verteilt.

Im Durchschnitt wird für das Gesamtgebiet ein GFZ Wert von etwa 0,7 erreicht. Die Konzentration der höheren Werte markiert im Ganzen das räumliche Zentrum der Innenstadt, mit vielen Brüchen was das starke heterogene Bild der Bebauung widerspiegelt.



Hohe Ausnutzung, Hauptstraße



Mittlerer Ausnutzungsgrad, Robert-Koch-Str.



Geringe Ausnutzung, Bräuhausstr.



Geringe Ausnutzung, Friedhofstr.

Legende

- 0,1 bis 0,3
- 0,4 bis 0,6
- 0,7 bis 0,9
- 1,0 bis 1,2
- 1,3 bis 1,5
- 1,6 bis 1,9
- 2,0 und mehr
- Unbebaute Grundstücke / Restflächen
- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

MOBILITÄT UND VERKEHR

Erschließung und Verknüpfungen



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Mobilität und Verkehr - Erschließung und Verknüpfungen, o.M.
Stand: 7. April 2020



MOBILITÄT UND VERKEHR

Erschließung und Verknüpfungen

ERSCHLIESSUNG UND VERKNÜPFUNGEN

Der Verkehr in der Innenstadt wird maßgeblich durch das Auto geprägt. Die Ulmer-/ Memminger Straße ist dabei eine wichtige Nord-Süd Achse. Sie stellt durch ihr hohes Verkehrsaufkommen und verkehrsbezogene Gestaltung eine starke Zäsur bzw. Barriere im Stadtgebiet dar. Von ihr nach Westen abweigend erschließen die beiden Sammelstraßen Adolf-Kempter-Straße sowie die Dietenheimer Straße jeweils über einen ebenengleichen Bahnübergang die westliche Kernstadt. Haupt- und Vöhlstraße bilden die zentrale Ost-West Achse, zwischen der Zu-/ Abfahrt A7 bzw. Unterrother Straße im Osten und dem Bahnhof im Westen. Der Untere Graben im Norden und der Obere Graben bzw. die Spitalstraße im Süden der Innenstadt erschließen die

angrenzenden Wohnquartiere von der Hauptstraße aus. Größere Stellplatzflächen befinden sich zentral in den Blockinnenbereichen. In der Hauptstraße (Tempo 20) und an den Plätzen ist es möglich, mit dem Auto die Läden direkt zu erreichen bzw. dort zu Parken. Hauptstraße sowie Marktplatz sind gestalterisch als zentraler öffentlicher Raum herausgestellt, das Parken in diesem Bereich prägt jedoch deutlich das Bild des Ortes. Parken in zweiter Reihe in Kombination mit dem Anlieferverkehr für die dortigen Läden führt dabei oftmals zu Nutzungskonflikten. In den übrigen Quartiers- und Wohnstraßen dominiert eine eher verkehrsbezogene Gestaltung.

Der Bahnhof bindet die Stadt an das überregionale Schienennetz an und stellt einen wichtigen Mobilitätsknotenpunkt zusammen mit dem Busbahnhof dar. Der Stadtbus (Linien 701 und 702) gewährleistet darüber eine gute ÖPNV-Anbindung. Die Bushaltestellenstandorte decken bei einem fußläufigen Einzugsradius von ca. 250 m fast den gesamten Untersuchungsraum ab. Die Busse frequentieren stündlich und verbinden die Innenstadt mit den umliegenden Stadtteilen. Zusätzlich gibt es Busverbindungen nach Altstadt (Iller), Babenhausen, Vöhringen und Weißenhorn. Der sog. „Pfiffibus“ dient als Ergänzung zum normalen Linienverkehr und ist auf den Zugverkehr abgestimmt.



Busbahnhof, Bahnhofstraße



Bahnhof Illertissen



E-Auto Ladestation, Vöhlinstr. am Rathaus



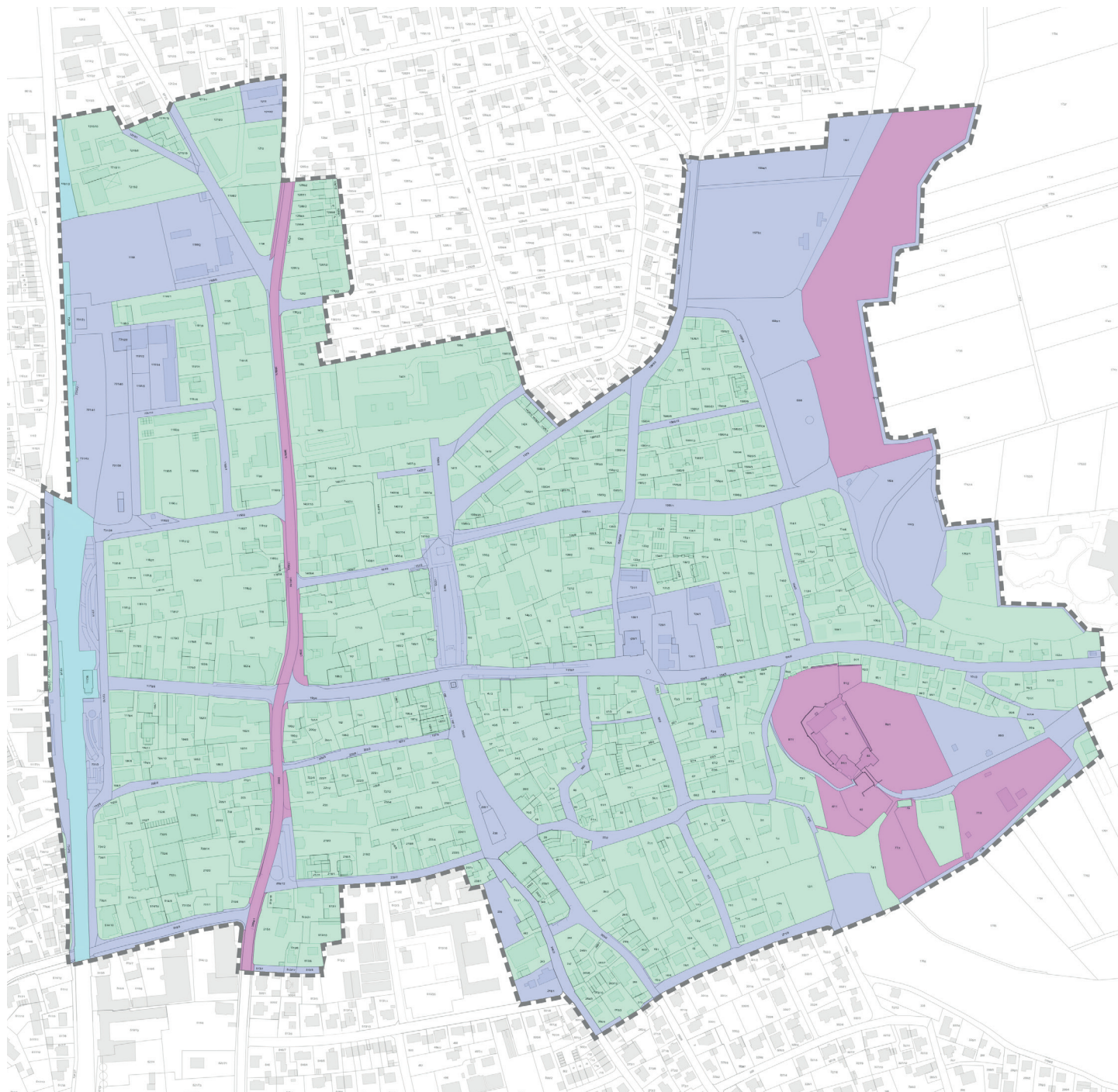
Rundweg, Am Weiher

Legende

- Hupterschließungsstraße
- Sammelstraßen
- Quartierstraßen / Wohnstraßen
- P Öffentliches Parken
- P Größere private Stellplatzflächen
- Elektroladestation
- Gehwege / Fußweganbindungen
- Überregionale Fahrradwege
- Busbahnhof / ÖPNV-Haltestellen
- Bahnhof
- Bahngleise
- Bahnunterführung (Fuß und Rad)
- Gleisübergang, ebenerdig
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

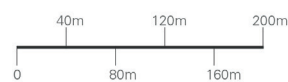
EIGENTUMSSTRUKTUR

Privat und öffentlich



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Eigentumsstruktur - privat und öffentlich, o.M.

Stand: 7. April 2020



DIE INNENSTADT

EIGENTUMSSTRUKTUR

Privat und öffentlich

Es gibt bereits E-Ladestationen für Fahrrad bzw. Kfz. Alternative Mobilitätsangebote in dieser Form sollten zukünftig weiter ausgebaut werden im Zuge des sich veränderten Mobilitätsverhaltens der Bürger. Allgemein ist auch die Situation der Fuß- und Radwegeverknüpfungen durch die Innenstadt näher zu betrachten. Wichtige fußläufige Anknüpfungspunkte der Innenstadt mit der Umgebung, mit klarem Ausbaupotenzial, befinden sich im Osten Richtung Schloss und an der Illerleite bzw. Friedhof. Im Westen am Bahnhof befindet sich eine Bahnunterführung. Im Bereich selbst sind abseits der Straßen Wege oftmals nicht gut ausgebaut, vernetzt bzw. nicht eindeutig gekennzeichnet. Es gibt allgemein keine einheitlich gestaltete Wegeführungen durch das Stadtgebiet. Gerade der Bezug zum Schloss und die Verknüpfungen in die Illerleite nach Osten und zur Illeraue nach Westen sind dabei für eine bessere Wegevernetzung attraktiver auszubauen, als klare Alternativen zum Kfz. Das Thema der Barrierefreiheit ist dabei mit zu integrieren. Wichtig ist ebenso eine gestalterische Integration des Radverkehrs in den Straßenraum, gerade in den wichtigen Verkehrsach-

sen. Diese ist momentan größtenteils noch nicht gegeben obwohl gerade auf den Hauptachsen überregionale Fahrradwege entlang führen.

EIGENTUMSSTRUKTUR

Die Eigentumsstruktur besitzt eine zentrale Bedeutung hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Stadt. Der Bereich nördlich des Bahnhofs, das sog. Baywa-Areal ist größtenteils in städtischer Hand. Eine große Fläche um das Rathaus befindet sich ebenso in städtischem Eigentum. Ebenso ist auch das öffentliche Straßen- und Wegenetz im Eigentum der Stadt. Ausnahme bildet die Staatsstraße St2031. Die Umgestaltung des Straßenraumes liegt größtenteils demnach im Ermessen der Stadt, außer die Gestaltung des Straßenzuges Ulmer-/ Memminger Straße. Hier ist eine enge Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt notwendig.

Der Freistaat Bayern verfügt darüber hinaus über weitere Flächen im Bereich der Illerleite. Für das Schloss und die Schlossgärten ist hierbei ebenso eine enge Abstimmung der Stadt mit dem Freistaat notwendig. Der Großteil der Flächen in der Innenstadt befindet sich ansonsten in privater Hand. Hierzu gehören auch die bereits definierten großen Flächenpotenziale.



Bräuhaus/Vöhlenschloss, Privat



ehem. Landratsamt,, Privat



Illertalklinik, Privat



Schranne, Stadt Illertissen

Legende

- Freistaat Bayern
- Stadt Illertissen
- Deutsche Bahn
- Privat

Abgrenzung Untersuchungsgebiet



PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Vorhandene Satzungen

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Innerhalb der markierten Bereiche gelten verschiedene städtische Satzungen bzw. Bebauungspläne. Die Vergnügungsstättensatzung umgrenzt fast den gesamten zentralen Bereich. Die aktuelle Sanierungssatzung des bestehenden Sanierungsgebietes „Altstadt/Kernstadt“ (ca. 62,4 ha) ist fast deckungsgleich mit dem Untersuchungsraum. Dieses wurde auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) von 1992 ausgewiesen und ist im Jahr 2010 um den Bereich Nord-West um im Jahr 2019 um den Bereich der Schlossgärten im Südosten erweitert worden. Die Laufzeit des Gebiets ist bis Ende 2021 befristet. Die Erhaltungssatzung aus dem Jahr 2012 wurde erarbeitet, mit dem Ziel einer behutsamen Stadtentwicklung. Die für das Bild der Stadt und für das Verständnis ihrer Struktur wichtigen Elemente sollten dabei unter besonderen Schutz gestellt werden. Die Vorbereitenden Untersuchungen stützen sich größtenteils dabei auf den erarbeiteten Aussagen bzw. Ergebnissen der Erhaltungssatzung.

Für Teilbereiche der Innenstadt wurden Bebauungspläne aufgestellt. Auf Basis der im ISEK definierten Ziele und Handlungsfelder wurden u.a. jeweils für stark verdichtete Teilbereiche der Innenstadt in den Jahren 2010, 2015 und 2018 städtebauliche Rahmenkonzepte erarbeitet, welche die wesentlichen räumlich-funktionalen Rahmenbedingungen und Ziele des ISEKs als Grundlage für die anschließende Bauleitplanung präzisierten und definierten. Aufgrund des Entwicklungsdrucks und der komplexen Anforderungen sollte die Bebauungsplanung die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesen Bereichen gewährleisten.

Auf dem Großteil der Innenstadt liegen gegenwärtig keine Bebauungspläne. Für künftige Bauvorhaben ist von Seiten der Stadt zu klären welche Art und welches Maß der baulichen Nutzung für die zukünftige Entwicklung der Stadt maßgeblich ist. Insbesondere bei großflächigen Bauvorhaben im zentralen Bereich kann die Stadt durch die Instrumente der Bauleitplanung bei der Entwicklung maßgeblich mitwirken. Der Rahmenplan für die Innenstadt soll hierbei neben dem ISEK eine weiterführende Grundlage zur Entscheidungsfindung schaffen.



Auf der Spöck



Blockinnenbereich St. Martin







Hauptstraße Bereich Bahnhof

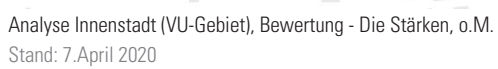


Ulrichstraße

Legende

-  Untersuchungsgebiet
Abgrenzung, ca. 72,9 ha
-  Vergnügungsstättensatzung
-  Erhaltungssatzung
-  Bebauungspläne

Die Stärken



Räumliche Stärken

Die Innenstadt von Illertissen verfügt über eine Vielzahl ortsbildprägender Gebäude, welche die besondere historische Entwicklung der Stadt widerspiegeln. Diese finden sich insbesondere im Bereich des alten Dorfes „Tissen“ sowie entlang der historischen Entwicklungsachse der Hauptstraße sowie auch an den Platzbereichen. Vor allem die erhaltenen ortsbildprägenden Baudenkmäler und die landschaftsprägenden Baudenkmäler Schloss und Kirche St. Martin sind wichtige Zeugen der Vergangenheit, Merkzeichen zur Orientierung und Identifikation der Einwohner.

Zur Attraktivität der Innenstadt von Illertissen fügt neben der Bebauung auch der gestaltete zentrale öffentliche Raum bei. Das öffentliche Grün im Untersuchungsgebiet wird dabei überwiegend durch den Baumbestand gebildet, v.a. im mittleren Bereich der Hauptstraße sowie an den Plätzen.

Innenstadtnahe Freiflächen, die zu einer höheren Wohnumfeldqualität beitragen sind direkt im Osten vorzufinden durch die Illerleite mit dem Friedhof und im Westen außerhalb des Gebietes durch die Illeraue. Die Innenstadt verfügt dabei über eine unmittelbar angrenzende Natur- und Kulturlandschaft mit hoher Aufenthaltsqualität. Mit ihrem Baumbestand und der Topographie prägt die Illerleite als überregionaler Grünzug das Bild vor Ort. Hierdurch ergeben sich ebenso prägnante bzw. attraktive Blickbeziehungen, v.a. zwischen Innenstadt und Vöhlinschloss. Gerade am Weiher, in der Bräuhäuserstraße oder in der Hauptstraße ergeben sich interessante Sichtbeziehungen Richtung Geländesporn der Illerleite mit dem dort thronenden Schloss.

Funktionale Stärken

Die Hauptstraße mit ihren angrenzenden Seitenbereichen bildet eine relativ geschlossene Einkaufslage. Das noch vorhandene lokale Ladenhandwerk zusammen mit dem ansprechenden gastronomischen Angebot,

oftmals in prägenden Gebäuden lokalisiert, sind als identitätsstiftende Nutzungen eine klare Stärke für den Ort.









Es gibt nicht unbedingt einen Schwerpunkt für gemeinschaftliche bzw. besondere Nutzungen. Diese sind relativ gut verteilt im zentralen Bereich. Neben wichtigen Nutzungen wie Rathaus mit Schranne, kath. und evang. Kirche mit Kindergärten und Mehrgenerationentreff ergänzen kulturelle Einrichtungen im Schloss das innerstädtische Angebot und bilden zusammen eine große Qualität für die Stadt Illertissen. Das Schloss als auch das Krankenhaus sind darüber hinaus Standort überregional bedeutsamer Nutzungen.

Die Wohngebiete am Rand der Innenstadt im Nordosten sowie im Südosten zeichnen sich durch eine hohe Wohnqualität aus. Sie sind geprägt durch einen hohen Grünflächenanteil. Gleichzeitig sind sie in fußläufiger Entfernung zum Zentrum gelegen.








Die Stadt ist hinsichtlich des ÖPNVs gut erschlossen. Gebündelt werden die Linien am Busbahnhof. Der Bahnhof bindet die Stadt in das überregionale Schienennetz ein und fördert die Standortgunst Illertissens insbesondere als Wohn- sowie Tourismusstandort. Künftig wird der Bahnhof im Hinblick auf alternative Mobilitätskonzepte weiter an Bedeutung gewinnen.

Legende

Räumlich - gestalterische Stärken

-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Baudenkmäler
-  Landschaftsprägende Baudenkmäler
-  Attraktiv gestalteter zentraler öffentlicher Raum
-  Prägender Baumbestand
-  Innenstadtnahe Freiflächen, Wohnumfeldqualität
-  Regionaler Grünzug Illerleite
-  Prägnante Sichtbeziehungen

Funktionale Stärken

-  Überregional bedeutsame Nutzungen
-  Gemeinschaftliche / Besondere Nutzungen
-  Geschlossene Einkaufslage
-  Örtliches Ladenhandwerk
-  Ansprechendes gastronomisches Angebot
-  Attraktive Wohnlage
-  Mobilitätsknotenpunkt (Bahn / Bus / Fahrrad)

 Gebäude / Sonstiges Gebiet

 Gebäude Umgebung

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet

DIE INNENSTADT

BEWERTUNG

Übersicht Stärken



Ortsbildprägend, Schützenstraße



Ortsbildprägend, Friedhof



Ortsbildprägend, Auf der Spöck



Ortsbildprägend, Vöhlstraße



Ortsbildprägend, Bahnhofstraße



Ortsbildprägend, Friedhofstraße



Bräuhausstraße, Baudenkmal Bräuhaus/Schloss



Ortsbildprägend, Bahnhofstraße



Ortsbildprägend, Krankenhausstraße



Ortsbildprägend, Eckgebäude Hauptstraße West



Ortsbildprägend, Krankenhausstraße



Baudenkmal (1911/1927) am Marktplatz



Baudenkmal, Rathaus (1890/1891), Hauptstraße



Baudenkmal Gasthof Krone (2. Hälfte 17 Jhd.)



Baudenkmal, ehem. Posthaltere (1838)



Baudenkmal, ehem. Schranne (ab 1697)



Baudenkmal, ehem. Benefiziantenhaus (1764)



Baudenkmal, ehem. Gasthof (1780), Memminger Str.

DIE INNENSTADT

BEWERTUNG Übersicht Stärken



Baudenkmal, evang. luth. Pfarrhaus (1836)



Kirchturm St. Martin



Kirchturm St. Martin, Martinsplatz



Baudenkmal, ehem. evang.-luth. Pfarrkirche (1896/1930), Bahnhofstr.



Vöhlenschloss, landschaftsprägendes Denkmal



Vöhlenschloss / Hauptstraße



Hauptstraße, Öffentlicher Raum



Hauptstraße, Prägendes Grün



Hauptstraße, Prägendes Grün



Marktplatz Nord, Öffentlicher Raum



Marktplatz Süd, Öffentlicher Raum



Bahnhofstraße, Bahnhof / Busbahnhof



Vöhlin- / Hauptstraße, Rathaus / Schloss



Weiher an der Illerleite



Spielplatz am Weiher, Illerleite



Martinsplatz, Stadtgrün



Illerleite, Bereich Vöhlenschloss



Spielplatz am Weiher, Illerleite

DIE INNENSTADT

BEWERTUNG

Übersicht Stärken



Illerleite, Bereich Friedhof



Illerleite, Bereich Friedhof



Bereich Schlossgärten / Bräuhaus



Illerleite, Bereich Vöhlinschloss



Illerleite, Bereich Vöhlinschloss



Am Weiher



Dachlandschaft Innenstadt, Blick Schlossgärten



Vöhlinschloss, Bildung & Kultur



Vöhlinschloss, Bildung & Kultur



Blick vom Vöhlinschloss



Illertalklinik, Krankenhausstr. Blick Westen



Illertalklinik, Parkplatz ehem. Landratsamt



Jugendbüro/ Mehrgenerationentreff, Spitalstraße



Kath. Kindergarten St. Martin, Martinsplatz



Geschlossene Einkaufslage, Hauptstraße



Ev. Zentrum mit Kita „Haus der bunten Worte“



Schranne, Rathausplatz / Am Reichshof



Geschlossene Einkaufslage, Hauptstraße

DIE INNENSTADT

BEWERTUNG Übersicht Stärken



Geschlossene Einkaufslage, Hauptstraße



Örtliches Ladenhandwerk, Hauptstraße



Örtliches Ladenhandwerk, Hauptstraße



Geschlossene Einkaufslage, Hauptstraße



Örtliches Ladenhandwerk, Vöhlstraße



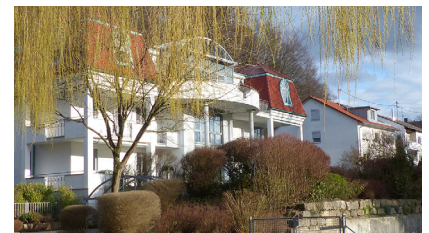
Örtliches Ladenhandwerk, Martinsplatz



Gastronomie, Bahnhofstraße, ehem. Kirche



Gasthof Krone, Hauptstraße



Attraktive Wohnlage, Weiherstraße



Bräuhaus, Bräuhausstr.



Restaurant Altes Posthalterhaus, Memminger Str.



Attraktive Wohnlage, Friedhofstraße



Attraktive Wohnlage, Am Weiher



Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof, Hauptstraße



Bahnhof, gegenüberliegender Wartebereich



Attraktive Wohnlage, Krankenhausstr. / Opfinger Str.



Busbahnhof, Bahnhofstraße



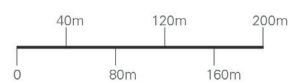
Bahnunterführung Rad / Fuß



Fahrradabstellanlage, Bahnhof



Analyse Innenstadt (VU-Gebiet), Bewertung - Die Schwächen, o.M.
Stand: 7. April 2020



Räumliche Schwächen

Punktuell gibt es Gebäude mit Gestaltungsdefiziten der Fassade bzw. deutlichen Erhaltungsmängeln zum öffentlichen Raum, im Bereich der Hauptstraße, am Martinsplatz oder auch in der Adolf-Kempler-Straße. Es ergeben sich vorwiegend in den Randbereichen entlang der Straßenzüge oftmals städtebauliche diffuse Orte durch eine fehlende räumliche Fassung bzw. durch baulich unklar ausgebildete Ränder oder ungepflegte bzw. ungestaltete oder mindergenutzte Freibereiche.

Die Staatsstraße St2031 stellt durch ihre verkehrsbezogene Gestaltung und Belastung eine Zäsur und Lärmemittent

im Stadtgebiet dar, ebenso die Bahntrasse. Gerade die stark verkehrsbezogene Gestaltung des Knotenpunktes Ulmer-/ Memminger- und Hauptstraße unterbricht die wichtige Fußwegeachse Rathaus - Bahnhof. Durch eine diffuse Situation in Kombination mit einer stark verkehrsbezogenen Gestaltung ergeben sich gerade in den Zugangsbereichen zur Innenstadt oftmals unattraktive Eingangssituationen.

Abgeschottete Bereiche, vor allem am Schlossberg bewirken eine Insellage des Schlosses am Randbereich der Innenstadt. Dies wird verstärkt durch eine eingeschränkte durchgängige Begehmbarkeit der Illerleite. Gerade die Treppensteigen Richtung Vöhlinschloss sind zwar baulich in gutem Zustand, die Oberflächen jedoch in ihrem Erscheinen sehr unattraktiv.

Funktionale Schwächen

Gestaltungsdefizite gehen oftmals einher mit Leerstand bzw. Teilleerstand und einem allgemein schlechten Gebäudezustand. Hierbei gibt es vor allem direkt unterhalb des Schlosses an der Vöhlin- und Bräuhäuserstraße, in der Straße Am Reichshof, an der Ulmer Straße im Norden, im Bereich der Ulrichstraße und der westlichen Hauptstraße Richtung Bahnhof sowie am Carnac Platz deutlichen Handlungsbedarf.

Weitere funktionale Schwächen sind









viele untergenutzte Flächen bzw. Branchen, vorwiegend in den Blockinnenbereichen. Diese sollten im Hinblick auf die hohe Wohnraumnachfrage insbesondere für Nachverdichtung als Potenzial gesehen und genutzt werden.

Der zentrale, verdichtete Bereich der Innenstadt besitzt darüber hinaus einen hohen Versiegelungsgrad. Dies wirkt sich negativ auf das Stadtklima und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes auf. Gerade in den Randbereichen gibt es des weiteren Straßenzüge mit schlechtem Erhaltungszustand. Dies konzentriert sich im Bereich Bräuhäuser und Schloss im Osten, am Friedhof bzw. Krankenhaus und Christoph-Rodt-Straße im Norden, Carnac Platz mit Ulrichstraße und Dietersheimer Straße im Südwesten und im Bereich des Baywa-Areals im Nordwesten.

Die Hauptverkehrsachse der Innenstadt in Nord-Süd Richtung sowie die nach Westen erschließenden Sammelstraßen sind weiterhin geprägt durch überdimensionale Fahrbahnbreiten. Auch bestehen teils Nutzungskonflikte zwischen Auto und Fußgänger in diesen sowie anderen Straßenzügen durch einen hohen Parkdruck und fehlende oder zu schmale Gehwege. Die funktionalen und gestalterischen Defizite beeinträchtigen die Wirkung des öffentl. Raumes. Die beiden Bahnübergänge stellen Gefahrenpunkte für das Verkehrsgeschehen dar.

Legende

Räumlich - gestalterische Schwächen

-  Gestaltdefizit Fassade / Erhaltungsmängel
-  Gestaltdefizit Öffentlicher Raum
-  Räumlich diffuser Bereich
-  Zäsur im Stadtgebiet / Lärmemittent
-  Verkehrsbezogene Gestaltung Knotenpunkt
-  Unattraktive Eingangssituationen
-  Abgeschottete Bereiche im Stadtgebiet
-  Eingeschränkte durchgängige Begehmbarkeit Illerleite

Funktionale Schwächen

-  Leerstand bzw. Teilleerstand
-  Schlechter Gebäudezustand
-  Hoher Versiegelungsgrad
-  Untergenutzte Flächen / Brache
-  Schlechter Zustand Straße / Öffentlicher Raum
-  Nutzungskonflikte Verkehrsarten
-  Gefahrenpunkt Bahnübergang
-  Hoher Parkdruck
-  Gebäude / Sonstiges Gebiet
-  Gebäude Umgebung
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet

DIE INNENSTADT

BEWERTUNG

Übersicht Schwächen



Gestaltungsdefizite, Martinsplatz



Gestaltungsdefizite, Martinsplatz



Gestaltungsdefizite, Krankenhausstraße



Gestaltungsdefizite, Memminger Straße



Gestaltungsdefizite, Memminger Straße



Gestaltungsdefizite, Carnac Platz



Gestaltungsdefizite, Friedhofstraße



Räumlich diffuse Bereiche, Memminger Straße



Räumlich diffuse Bereiche, Ulmer Straße



Gestaltungsdefizite, Bräuhaus-/ Schützenstraße



Räumlich diffuse Bereiche, Hermann-Köhl-Str.



Räumlich diffuse Bereiche, Krankenhausstraße



Zäsur/ Lärm, Bahngleise, Bahnhofstraße



Zäsur/ Lärm, Bahngleise, Bahnhofstraße



Verkehrsbezog. Gestaltung, Memminger Str.



Zäsur/ Lärm, Memminger Straße



Zäsur/ Lärm, Ulmer Straße



Verkehrsbezog. Gestaltung, Memminger Str.

DIE INNENSTADT

BEWERTUNG

Übersicht Schwächen



Verkehrsbezog. Gestaltung, Haupt-/ Memminger Str.



Unattraktiver Eingang, Ulmer Straße



Unattraktiver Eingang, Memminger Straße



Verkehrsbezog. Gestaltung, Haupt-/ Memminger Str.



Unattraktiver Eingang, Vöhlstraße



Unattraktiver Eingang, Vöhlstraße



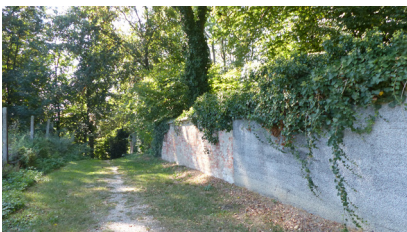
Abgeschottet, Wildgehege am Schloss



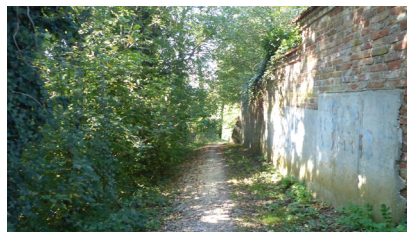
Abgeschottet, Treppe zum Schloss



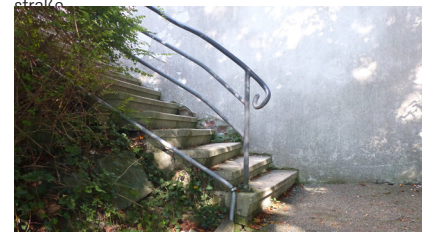
Eingeschränkte Begehbarkeit, Treppensteige Bräuhausstraße



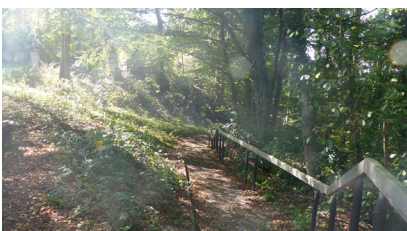
Abgeschottet, Mauer Schlossgärten



Abgeschottet, Pfad am Vöhlinschloss



Eingeschränkte Begehbarkeit, Treppensteige Bräuhausstr.



Eingeschränkte Begehbarkeit, Treppensteige Vöhlinstr.



Teilleerstand, Krankenhausstraße



Leerstand Baudenkmal, Ulrichstraße



Eingeschränkte Begehbarkeit, Bereich Friedhof



Leerstand, Schützenstraße



Teilleerstand, Memminger Straße

DIE INNENSTADT

BEWERTUNG

Übersicht Schwächen



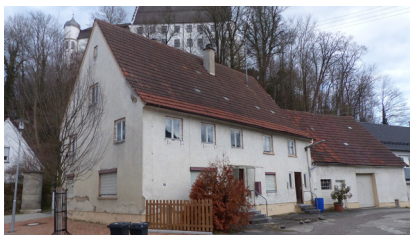
Schlechter Zustand, Baudenkmal, Ulrichstraße



Schlechter Zustand, Auf der Spöck



Schlechter Zustand, Spitalstraße



Schlechter Zustand, Vöhlstraße



Schlechter Zustand, Josef-Lumper-Straße



Schlechter Zustand, Schützenstraße



Schlechter Zustand, Spitalstraße



Hoher Versiegelungsgrad, Innenblock an Hauptstraße



Hoher Versiegelungsgrad, Innenblock an Hauptstraße



Schlechter Zustand, Vöhlstraße



Hoher Versiegelungsgrad, Innenblock an Hauptstraße



Hoher Versiegelungsgrad, Innenblock an Hauptstraße



Untergenutzt / Brache, Blockinnenbereich an Poststr.



Untergenutzt / Brache, Blockinnenbereich an Opfingerstr.



Schlechter Zustand, Saumweg



Untergenutzt / Brache, Oberer Graben



Untergenutzt / Brache, Auf der Spöck



Schlechter Zustand, Josef-Lumper-Str.

DIE INNENSTADT

BEWERTUNG

Übersicht Schwächen



Schlechter Zustand, Christoph-Rodt-Str.



Nutzungskonflikte Verkehr, Adolf-Kempler-Str.



Nutzungskonflikte Verkehr, Ulmer Str.



Schlechter Zustand, Krankenhausstraße



Nutzungskonflikte Verkehr, Dietenheimer Str.



Nutzungskonflikte Verkehr, Am Weiher



Gefahrenpunkt Bahnübergang, Adolf-Kempler-Str.



Gefahrenpunkt Bahnübergang, Adolf-Kempler-Str.



Hoher Parkdruck, Blockinnenbereich Hauptstraße



Gefahrenpunkt Bahnübergang, Dietenheimerstr.



Gefahrenpunkt Bahnübergang, Dietenheimerstr.



Hoher Parkdruck, Hauptstraße



Hoher Parkdruck, Hauptstraße



Schlechter Erhaltungszustand Mauer Schlossgärten



Schlechter Erhaltungszustand Mauer Schlossgärten



Hoher Parkdruck, Hauptstraße



Schlechter Erhaltungszustand Mauer Schlossgärten



Schlechter Erhaltungszustand Mauer Schlossgärten



Ergebnisse Beteiligung

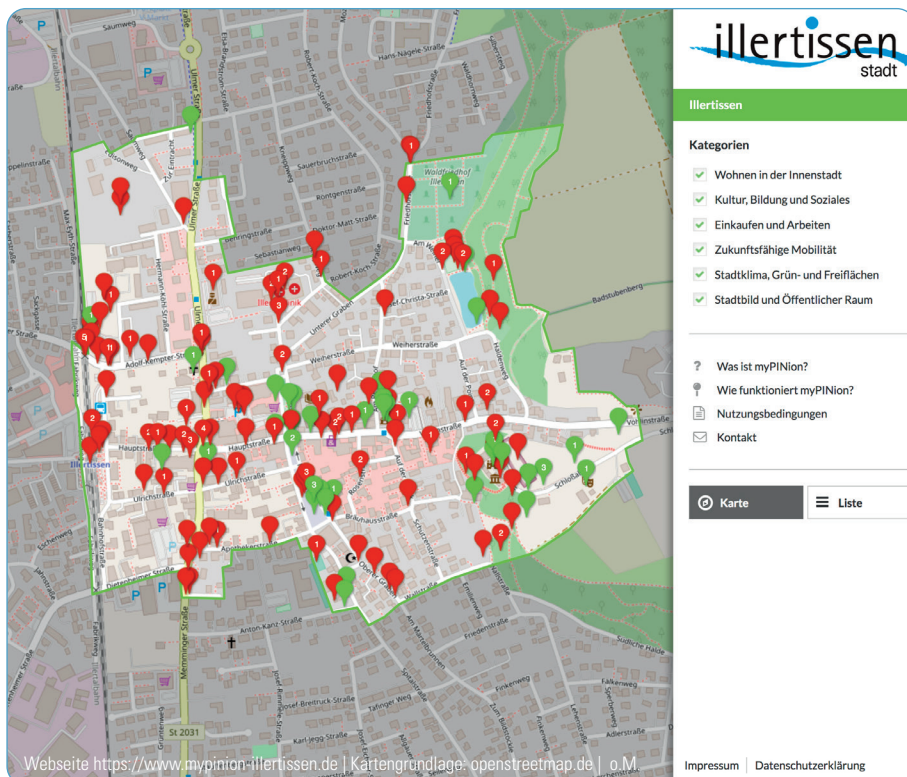
5

MyPinion, 12.04.2020 bis 25.05.2020

Fachforen, 13.10.2020

Mitmach-Ausstellung, Oktober / November 2020

Beteiligung Träger öffentliche Belange



MYPINION

- ... steht für Meinung und Verortung von Positionen.
- Beteiligungsphase dauerte insgesamt 6 Wochen vom 12.04.2020 bis zum 25.05.2020.
- Die Teilnehmer hatten die Möglichkeit, ihre Anregungen zur Stadtentwicklung auf einer digitalen Karte der Stadt zu verorten und zu beschreiben. Die Beiträge konnten dabei sechs Kategorien zugeordnet werden.
- Beteiligungsrate war insgesamt groß (zahlreiche gute Vorschläge und Hinweise).
- Anregungen wurden im weiteren Erarbeitungsprozess der VU berücksichtigt und sind soweit möglich mit eingearbeitet.
- In einem extra Bericht sind die Ergebnisse von MyPinion Illertissen dokumentiert und zusammengefasst.

Einkaufen und Arbeiten

Mehr Kurzzeitparkplätze

Keine Barrierefreiheit

„Parkplatzsituation sollte überdacht werden, viel zu enge Parkplätze für Eltern mit Kindern oder Gehbehinderte Menschen.“

Enge Parkplätze

Erhöhung Aufenthaltsqualität

„Parken“

Hoher Versiegelungsgrad unattraktiv

Ankermieter wichtig

Leerstand reduzieren

„Am Spielplatz am Weiher wäre ein Café oder Kiosk schön.“

Kommentar zu „Parken“

Gebäude aufwerten

Einzelhandelsmanagement

„Eine Idee wäre doch, den Illertisser Händlerverbund bei der Digitalisierung zu unterstützen und eine gemeinsame Plattform aufzubauen. Andere Städte haben das auch quasi die Stadt als ein digitales Einkaufszentrum.“

„Digitales Kaufhaus“

Einzelhandelskonzept

Kiosk am Weiher

Zusätzliche Freizeitaktivitäten

„Der jahrelange Leerstand sollte beendet werden. Wer vom Bahnhof in die Stadt geht, kommt auch am leeren Café Ciao vorbei.“

„Vielleicht kann die Stadt bei der Vermarktung helfen? Die Eigentümer scheinen offensichtlich überfordert, dem ausgebliebenen privaten Ausdruck „Zu vermieten“ zu erteilen. Sonst bleibt das halt einfach über weitere Jahre so, bis es verkauft wird, was auch nicht immer eine Lösung ist.“

Mehr Mülleimer

Autofreie Zone Martinsplatz

„Leerstand Schmöllner“

Kommentar zu „Leerstand Schmöllner“

Stadtbild und öffentlicher Raum

Gutes Gastronomieangebot

Bereich westliche Hauptstraße negativ

„Illertissen sollte im Innenstadtbereich sein Baukörperprofil scharfen. Offensichtlich gab es lange Zeit Regeln, die Giebelhäuser festlegte. Um fährt sehr gut damit, dort wird in der Innenstadt in manchen Gebieten nur mit wie dort üblichen hohen Giebeln moderner gebaut. Optisch attraktives Gesamtbild.“

„Die Innenstadtsanierung ist wirklich toll und zum Vorbild vieler umliegenden Gemeinden geworden.“

Regeln für Gestaltung von Gebäuden

Aussichtsplattform Schlossberg

Neubauten besser integrieren

„Baukörper“

„Innenstadtsanierung“

Verkehrsführung Illertalklinik schlecht

Blickachse Josef-Eichner-Straße

Die Stadtmöblierung ist wirklich zu heterogen und verliert so an Profil. Es kommen immer neue Steinformen und -farben dazu, die Lampen, die Fahrradständer, die Baumbauungen. Besonders die Weiherstraße und die untere Vöhlstraße sind nicht sehr liebevoll umgesetzt.

Schloss öffnen und nutzen

Umgestaltung Standort Minigolf

Illertalklinik sichern

Friedhofstraße eng

Kommentar zu „Einheitliches Innenstadtbild“

„Unattraktive östliche Hauptstraße“ (West und Ost versucht, gemeint ist westliche Hauptstraße zwischen Memminger Str. und Bahnhof -> Pin)

Fehlender Fußgängerweg Bahnhofstraße

Mehr Baumpflanzungen

„Wenn man vom Martinsplatz auf die Illertalklinik zufährt, „zieht“ einen die Straßenführung immer direkt auf den Parkplatz der Illertalklinik, wobei es ja eigentlich nur rechts auf die Robert-Koch-Straße geht. Die abbiegende Vorfahrtsstraße ist hier nur schwer zu erkennen, insb. für Auswärtige.“

Gestaltung Friedhof positiv

Konzentration Einzelhandel

„Die Verkehrsführung vor der Illertalklinik ist schlecht“

Zusätzliche Parkplätze schaffen

Neuer Fußweg Ulrichstraße positiv

Gestaltung Marktplatz positiv

„Eine Stadt in der Größe wie Illertissen und mit dem Einzugsgebiet sollte eine funktionierende Klinik haben! Zudem hier der Mittelpunkt zwischen Ulm und Memmingen ist.“

„Belebung Illertalklinik“

Kurze Zusammenfassung Ergebnisse MyPinion - Stimmungsbild Aussagen / Häufigste Wortmeldungen bzw. Themen, o.M.

Wohnen in der Innenstadt



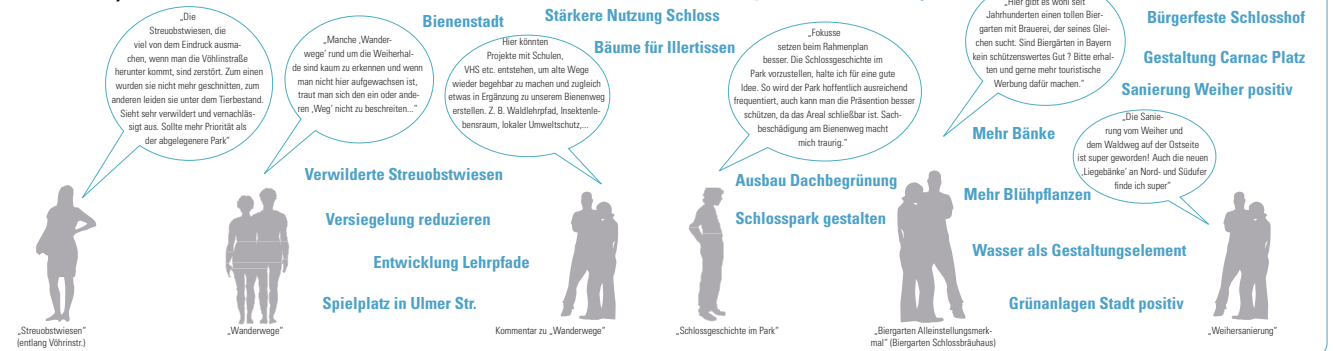
Kultur, Bildung und Soziales



Zukunftsfähige Mobilität



Stadtklima, Grün- und Freiflächen



FACHFOREN

Kurze Zusammenfassung

Fachforum 1: Wohn- und Wirtschaftsstandort Innenstadt

WOHNEN

- » Hohe Nachfrage nach Wohnraum. Großteil der neuen Wohnungen jedoch vorwiegend im hochpreisigen Segment.
- » Forderung: Sozial differenziertes bezahlbares Wohnungsangebot, vor allem für junge Leute / Auszubildende, Familien sowie für Ältere.
- » Die Innenstadt soll mit ihrem besonderen Rolle das Wohnungsangebot ergänzen (verdichtete Wohnformen).
- » Eine Nachverdichtung sollte dabei grundsätzlich unter Wahrung des Stadtbildes stattfinden.
- » Problem der Parkraumorganisation vorwiegend durch Dauerparker auf Kurzzeitplätze.
- » Vereinzelt Leerstand (Unattraktiv durch fehlende Barrierefreiheit)
- » Aufenthalts- und Erlebnisqualität sind in der Innenstadt zu fördern.
- » Auf Angebote in den Außenbereichen muss mehr aufmerksam gemacht werden, gerade für Besucher.
- » Tourismus sollte grundsätzlich gestärkt werden. Bessere Verknüpfung mit regionalen Angeboten.
- » Stärkere Verknüpfung von Innenstadt und Schloss.

GASTRONOMIE, EINZELHANDEL UND TOURISMUS

- » Die Innenstadt ist bzgl. Einkaufsmöglichkeiten gut aufgestellt. Viele inhabergeführte Geschäfte. Magnet Modehaus in der Hauptstraße. Jedoch immer stärkere Konkurrenz durch den Online-Handel (Corona verschärft hierbei die Situation).
- » Freizeitangebote, auf Jugendliche zugeschnitten, fehlen jedoch. U.a. fehlt es an einfachen und preiswerten Ausgahmöglichkeiten für die Abendgestaltung der Jugend der Stadt.

ALLGEMEIN

- » Wunsch nach Erhaltung einer attraktiven Innenstadt
- » Erhebliches Aufwertungspotenzial an den Ränder der Innenstadt. Bedeutungsgewinn und Synergieeffekte.
- » Neue Online-Plattform für Einzelhandel zur Präsentation / Werbung als Vorschlag.

Fachforum 2: Stadtbild und Baukultur

GRÜNFLÄCHEN

- » Innenstadt mit dicht versiegelten Bereichen: Mehr Grün, bspw. durch Dachbegrünung, Reduzierung Versiegelungsgrad.
- » Eine hohe Wohnumfeldqualität durch attraktive Verknüpfungen in den Grün-/Erholungsraum ist sicherzustellen.
- » Zusätzliche Angebote von Grünflächen und Erholungsräume sind zu schaffen.
- » Weiher als erlebbare Grünfläche wichtige Bedeutung für die Stadt.
- » Wegeverknüpfungen in die Illerleite und zum Schloss sind auszubauen und attraktiv zu gestalten.

STADTBILD

- » Bewahrung Stadtbild, klare gestalterische Vorgaben für zukünftige Entwicklungen.
- » Problem: Baudenkmäler in schlechtem Zustand
- » Vermeidung Flachdächer. Giebelständiges Haus mit Satteldach als prägendes Element.
- » Besonderes Augenmerk auf Kreuzung Memminger -/ Hauptstraße im Bestand und der Neuplanung.
- » Ein detailliertes bzw. auf dem alten Gestaltungshandbuch aufbauenden Leitfadens zur

**Fachforum 3:
Zukunftsweisende Mobilität**

Gestaltung der innerstädtischen Gebäude mit kommunalem Förderprogramm würden Rahmenbedingungen zur Qualitätssicherung etablieren und Anreize schaffen, Gebäude zu sanieren.

SCHLOSS

- » Hohe Nachfrage nach Nutzung im Bereich der Museen (2019: 211 Veranstaltungen).
- » Zusätzliche Veranstaltungsräumlichkeiten sollten angeboten werden.
- » Viele Besucher des Bienenmuseums wünschen sich eine bessere Anbindung des Ortes (Innenstadt, Radweg, Parkplatz).
- » Schloss-Café als Anreiz für Touristen, länger im Stadtgebiet zu verweilen.
- » Erlebbarkeit der Stadtgeschichte stärken mit Kombination Schloss und Innenstadt.

MIV / ÖPNV

- » Problematische Verkehrspunkte in Illertissen: Adolf-Kempter-Straße im Bereich des Bahnübergangs u. Weiher Spielplatz.
- » Entweder fehle es hier an geeigneten Übergängen für Fußgänger oder die Verkehrssituation ist leicht diffus.
- » Ein weiteres Problem ist die Memminger Straße / Ulmer Straße: Bei Stau oder Sperrung der A7 auf Höhe von Illertissen Nutzung als Umleitung des Autobahnverkehrs. In der Hauptstraße Verkehrsbehinderungen durch den Lieferverkehr und Parken in zweiter Reihe. Zusammen mit Situation an Bahnübergängen bilden sie gefährliche Stellen für Fußgänger.
- » Bei angedachter Nachverdichtung in Teilen der Innenstadt: Restriktivere Parkorganisation notwendig, u.a. Parkleitsystem. Ebenso mehr Carsharing Parkplätze / E-Ladestationen.
- » Der ÖPNV wird allgemein als gut eingeschätzt. Das Bahnangebot wird weiter ausgebaut (Regionalbahn).

FAHRRAD

- » Zentrales Thema: Verbesserung des Radwegenetzes und Herstellung eines bisher oftmals fehlenden Sicherheitsgefühls.
- » Vorschlag: Nebenstraßen so gestalten, dass Radverkehr erkennbar dominiert und Pkw auf Hauptverbindungen vergrämt werden.
- » Am wichtigsten: Realisierung eines durchgehenden Radwegs über eine längere Strecke im Bereich der VU. Es sollte dabei der Radverkehr auf der zentralen Nord-Süd Achse (Memminger- / Ulmer Str. besser integriert werden.
- » Grundsätzlich: Förderung eines Alltagsradwegenetz, ein paralleles Netz zum PKW Netz.
- » Überregionale Radwegeanbindungen bspw. über die Illerleite verbessern.
- » Es sollte als erster Schritt ein ganzheitliches Radwegekonzept mit einem Leitsystem für die Stadt erarbeitet werden.
- » Grundlagen wurden bereits durch die Stadt erarbeitet. Es wurden bereits verschiedene Beteiligungsmaßnahmen (u.a. ein Workshop) durchgeführt.

MITMACH-AUSSTELLUNG

Auszug - Kommentar Leitziele

1

Innenstadt als Mittelpunkt der Stadt weiter qualifizieren

Als räumliche und soziale Mitte stärken.
Vielfältige und ansprechende Kultur- und Tourismusangebote fortentwickeln.
Innenstadt als zentralen Einkaufsstandort ausbauen.

Wie kann das Ziel erreicht werden? Was gibt es zu ergänzen?

- die Steinwüste am Marktplatz verschönern (evtl. Pavillon)
- Keine vierseitige Umfahrung des Marktplatzes mehr
- Reduzierung der Parkplätze auf dem Marktplatz
- Parkleitsystem mit mehreren kleinen Sammelplätzen im Stadtgebiet
- Fußgängerzone vom Martinsbrunnen bis zur Hirschkreuzung, Bestuhlung auf der freien Fläche für Gastronomie und Cafés, Apothekerstr. als Einbahnstraße
- Fahrradstraßen um den Marktplatz, Aufwertung des Fahrradstreifens, Sicherheitsgefühl des Fahrradfahrens erhöhen

2

Innenstadt als Wohnstandort stärken

Wohnungsbestand sichern. Flächenpotenziale aktivieren.
Schaffung attraktiver und bezahlbarer Wohnungsangebote.
Wohnumfeldqualität verbessern.

Wie kann das Ziel erreicht werden? Was gibt es zu ergänzen?

- Bauherrengemeinschaften stärken
- Günstigen Wohnraum stärken, Grundsteuererhöhung für ungenutzten Wohnraum
- Illertissen begünstigen, hoher Zuzug von Ulm und Umgebung

3

Historisches Stadtbild pflegen

Ortsbild kultivieren.
Identitätstiftende Bebauung sichern.
Geschichte ablesbar und historischen Stadtkern erlebbar machen.

Wie kann das Ziel erreicht werden? Was gibt es zu ergänzen?

- Historische Themenwege

4

Alternative Mobilität fördern

Nutzungskonflikte reduzieren. Kfz-Verkehr integrieren.
Aufenthaltsqualität verbessern.
Fuß- und fahrradfreundlichen öffentlichen Raum entwickeln. Parken organisieren.

Wie kann das Ziel erreicht werden? Was gibt es zu ergänzen?

- Fahrradhauptverkehrsachsen parallel zur Pkw Hauptverkehrsachse zu Lasten des Pkw-Verkehrs
- Bahn mobilisiert, nutzen, dass wir sie haben
- In der Stadt Nachtbus (?), der öfter fährt
- 2-gleisiger Ausbau der Bahnstrecke Memmingen-Ulm
- Fahrradstellplatz an Marktplatz einrichten

5

Stadt an den Klimawandel anpassen.

Mehr Verdunstungspotenzial und mehr Grün schaffen.
Anbindung in die Landschaft ausbauen.
Illerleite als attraktives Freizeit- und Erholungsband weiterentwickeln.

Wie kann das Ziel erreicht werden? Was gibt es zu ergänzen?

- BayWa unbebaut lassen und Naherholung schaffen
- Die Stadt kühlt nicht mehr ab (Klimaproblem) innerorts
- Kleine Grünflächen im Innenstadtbereich schaffen (z. B. Marktplatz)

ERGEBNISSE BETEILIGUNG
MITMACH-AUSSTELLUNG
Impressionen



den? Was gibt es zu ergänzen?

- Die Sternruine am Marktplatz verschönern! (evtl. Pavillion) !!!
- keine viersaitige Umfahrung des Marktplatzes mehr
- Reduzierung des Parkplatzes auf den Marktplatz
- Parkleitsystem mit mehreren kleinen Sammelparkplätzen
- Fußgängerzone vom Martinsbrunnen bis Hirschbergstr. Zustuhlung auf die Reiter für Gastronomie und Cafés, Prothothek, als
- Fahrradstraße um den Marktplatz! Aufwertung
- Schonheitsideal des Fährers als neues Kulturbild



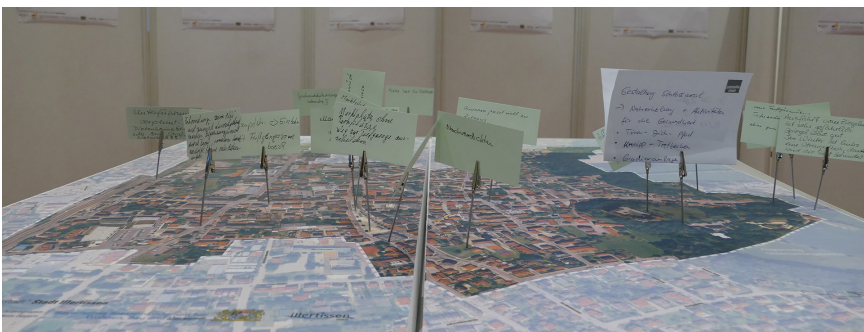
Marktplatz als Zelle

Marktplatz = Steinwüste (Hochsommer)

nein beleben
beplanzen

Marktplatz ohne
Formulierung
Wie zur Fußgänger-
schilder

Nachverdien
Marktplan
für den
Café
Jugend
Kas
Cocktail Bar
juchhe



0m 10m 20m

Bauteil

Grünfläche



Rahmenplan Innenstadt

6

Das Leitbild
Rahmenkonzept und Projekte








DAS LEITBILD

Funktionale und räumliche Leitziele

Legende

Funktionale Leitziele

-  **Zentralen Bereich der Innenstadt stärken**
Mischung aus Wohnen und Arbeiten sichern. Konzentriertes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot erhalten und ausbauen.
-  **Randbereiche der Innenstadt weiterentwickeln**
Flächenpotenziale nutzen und stadtbildverträglich aktivieren. Schaffung neuer Wohnangebote. Wohnumfeldqualität sichern.
-  **Überregional bedeutsame Nutzungen einbinden**
Wichtige Einrichtungen sichern und räumlich attraktiv mit der Stadt vernetzen.
-  **Grundlagen für eine zukunftsfähige Mobilität schaffen**
Standorte an zentralen Punkten im Stadtgefüge ausbauen. Zentralen Mobilitätsknotenpunkt am Bahnhof stärken.
-  **Kfz-Verkehr in den Ort integrieren**
Verkehrliche Organisation verbessern. Nutzungskonflikte reduzieren, Radverkehr fördern.
-  **Öffentliches Parken gestalterisch einbinden**
Stadtbildverträglich organisieren und integrieren.
-  **Fußwegenetz optimieren.**
Innerstädtische Verknüpfungen und Wege in die Landschaft ausbauen.

Räumliche Leitziele

-  **Ortsbildprägende Bebauung bewahren**
Als identitätsstiftende Elemente der Stadt Illertissen kultivieren.
-  **Raumkanten sichern und ausbilden**
Diffuse Räume ordnen. Gefassten Stadtraum als Merkmal der räumlichen Mitte der Stadt entwickeln.
-  **Zentralen Öffentlichen Raum der Stadt gestalten**
Einheitliche und attraktive Gestaltung anstreben. Mehr Grün integrieren. Parken ordnen.
-  **Platzbereiche hochwertig gestalten**
Als wichtige Treffpunkte aufwerten. Aufenthaltsqualität verbessern.
-  **Zentrale Straßenräume begrünen**
Als attraktive grüne Verkehrsachsen der Stadt ausbilden. Raum für alle Verkehrsteilnehmer gestalten.
-  **Grüne Kante zur Bahn ausbilden**
Gestaltung des westlichen Abschlusses der Innenstadt - als Übergang zu den Wohnquartieren.
-  **Öffentlich wirksame Grünflächen attraktiv gestalten**
Aufenthalts- und Erlebnisqualität stärken. Attraktivierung und Ergänzung vorhandener Angebote.
-  **Landschaftsraum Illerleite aufwerten**
Durchgängige Begehrbarkeit anvisieren und Übergänge gestalten. Vöhlinschloss, Schlossgärten und Co. als markante Trittsteine gestalten und Blickbeziehungen inszenieren.
-  **Innerstädtische Verknüpfungen stärken**
Zentrale Verbindungen der Stadt gestalten.



Leitbild Innenstadt, o.M.

DAS LEITBILD

Funktionale und räumliche Leitziele

GRUNDSÄTZLICHES

Vor dem Hintergrund sich wandelnder Rahmenbedingungen sowie damit oftmals kontroverser Vorstellungen über die Umsetzung einzelner Maßnahmen braucht eine zielorientierte Stadtentwicklung stabile Leitplanken. Diese sollten als Grundsätze des zukünftigen politischen Handelns eine möglichst breite Zustimmung finden. Die Stadt Illertissen hat bereits in den vergangenen Jahren in unterschiedlichen Bereichen thematische Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt definiert und die Sanierungsziele der damaligen VU fortgeschrieben.

Das hier im Rahmen der aktuellen VU erarbeitete Leitbild zusammen mit dem Rahmenkonzept greift die bisherigen Zielsetzungen der Stadt auf, entwickelt diese im Rahmen des umfangreichen Beteiligungsprozesses weiter und integriert sie in einen städtebaulichen Gesamtkontext. Schließlich sind darauf aufbauende Projekte mit ihren Projektbausteinen entwickelt worden. Das Konzept schließt mit einem zusammenfassenden Projekt- und Maßnahmenkatalog ab.

OBERZIELE

Auf Grundlage der Analyse und Bestandsbewertung und des umfangreichen Beteiligungsprozesses wurden fünf Oberziele mit zusätzlichen Handlungsempfehlungen erarbeitet:

INNENSTADT ALS MITTELPUNKT DER STADT WEITER QUALIFIZIEREN

- » Als räumliche und soziale Mitte stärken.
- » Vielfältige und ansprechende Kultur- und Tourismusangebote fortentwickeln.
- » Innenstadt als zentralen Einkaufsstandort ausbauen.

INNENSTADT ALS WOHNSTANDORT STÄRKEN

- » Wohnungsbestand sichern.
- » Flächenpotenziale aktivieren
- » Schaffung attraktiver und bezahlbarer Wohnungsangebote.
- » Wohnumfeldqualität verbessern.

HISTORISCHES STADTBILD PFLEGEN

- » Ortsbild kultivieren.
- » Identitätstiftende Bebauung sichern.
- » Geschichte ablesbar und historischen Stadtkern zusammen mit dem Schloss erlebbar machen.

ALTERNATIVE MOBILITÄT FÖRDERN

- » Nutzungskonflikte reduzieren.
- » Kfz-Verkehr integrieren.
- » Aufenthaltsqualität verbessern.
- » Fuß- und fahrradfreundlichen öffentlichen Raum entwickeln.
- » Parken organisieren.

STADT AN DEN KLIMAWANDEL ANPASSEN

- » Mehr Verdunstungspotenzial und mehr Grün schaffen.
- » Anbindung in die Landschaft ausbauen.
- » Illerleite als attraktives Freizeit- und Erholungsband weiterentwickeln.

DAS LEITBILD

Funktionale und räumliche Leitziele

Diese Leitziele stellen zusammengefasst die Grundlage für das Leitbild dar, in dem räumliche und funktionale Zielaussagen für die Innenstadtentwicklung nochmals präzisiert, thematisch sortiert und dargestellt sind.

Sie alle tragen dazu bei, die Innenstadt als gemeinsame Mitte aller Bürger Illertissens zukunftsfähig weiter zu entwickeln. Ebenso leisten die Ziele mit deren Handlungsempfehlungen einen Beitrag, die Innenstadt als Standort des Einzelhandels und damit der Versorgung zu sichern sowie als zentralen Ort des kulturellen Austauschs und der sozialen Interaktion weiter zu qualifizieren. Das Leitbild ist die Grundlage für entsprechende Projekte und Einzelmaßnahmen:

FUNKTIONALE LEITZIELE

Zentralen Bereich der Innenstadt stärken

Der zentrale Bereich der Innenstadt erstreckt sich zwischen Vöhlstraße über Rathaus und Schranne bis Bahnhof entlang der Hauptstraße. Mit eingeschlossen sind die direkt angrenzenden Bereiche um die Plätze Martinsplatz, Marktplatz und Carnac Platz sowie die Straßenzüge Ulmer-, Christoph-Rodt- und Apothekerstraße. Das Zentrum der Stadt soll auch weiterhin erhalten bleiben und als Mittelpunkt der Stadt qualifiziert werden. Hierzu ist eine Belebung der Innenstadt wünschenswert.

Der zentrale Einkaufsbereich mit seinem konzentrierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sollte erhalten und weiter ausgebaut werden.

Insbesondere der dortige Einzelhandel, vorwiegend in den Erdgeschosszonen lokalisiert, ist durch Maßnahmen zur Bestandspflege aber auch durch die Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums zu einem attraktiven Freibereich zu stärken. Es gilt, den Fokus auf die Optimierung, Vitalisierung und Modernisierung des Bestandes zu legen. Hierzu gehören im Einzelhandel u.a. ein attraktives Sortiment mit seiner ansprechenden Präsentation für Kunden, gut geschultes und motiviertes Personal, individuelle Serviceleistungen sowie gezielte und bewusst eingesetzte Marketingaktivitäten. Hier sollte die Stadt den lokalen Einzelhandel mit geeigneten Maßnahmen unterstützen. In Zeiten der noch nicht vorhersehbaren Folgen der Corona Pandemie für den örtlichen Handel und des immer stärker werdenden Online-Handels gilt es ebenso, den öffentlichen Raum der Innenstadt als Ort der Kommunikation und Interaktion, als sozialen Erlebnisbereich weiter auszubauen und zu gestalten, eine stärkere Verknüpfung zwischen Einkaufen, Aufenthalt und Erlebnis zu erreichen, um als attraktive Innenstadt die Besucher und Kunden für einen längeren Aufenthalt zu begeistern. Für die Stärkung der Haupteinkaufslage steht daher neben

Gestaltungsmaßnahmen die Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Mittelpunkt.

Zur Stärkung des zentralen Versorgungsstandortes Innenstadt sind die bestehenden Nahversorgungsstandorte am Martinsplatz sowie zwischen Ulrichstraße und Dietenheimer Straße zu sichern bzw. weiter auszubauen. Gerade im zentralen Bereich der Stadt mit der höchsten Einwohnerdichte sowie mit einem wachsenden hohen Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen sind diese räumlich integrierten Standorte, die fußläufig einen großen Einzugsradius besitzen, gerade für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ein wichtiger Bestandteil ihrer Lebensqualität.

Es gibt darüber hinaus wichtige und besondere Orte der Gemeinschaft und des Zusammenlebens in der Innenstadt, wie das kath. und das evang. Gemeindezentrum, jeweils mit Kirche, Gemeindetreff und Kindergarten sowie der Mehrgenerationentreff in der Spitalstraße. Diese sind aufgrund ihrer Lage und Rolle für die Gemeinschaft zu sichern und mit ihrem direkten Umfeld stetig zu qualifizieren. Neben einer Belebung des Einzelhandels und der Sicherung und Stärkung der verschiedenen Nutzungen sollte parallel eine Stärkung der Innenstadt als zentraler Wohnstandort erfolgen. Zu diesem Zweck sollen vorhandene Flächenpotenziale in Form

DAS LEITBILD

Funktionale und räumliche Leitziele

von Leerständen oder untergenutzten Flächen aktiviert werden. Ziel sollte die Sicherung einer mischgenutzten Innenstadt mit einem verträglichen Miteinander aus Einkaufen, Arbeiten, besonderen Nutzungen und Wohnen sein.

Randbereiche der Innenstadt weiterentwickeln

Die Sicherung und kontinuierliche Aufwertung des Wohnstandorts Innenstadt ist ein zentrales Ziel und eine Querschnittsaufgabe der Innenstadtentwicklung. Es wurden dahingehend bereits wichtige zentrale Projekte in den letzten Jahren angestoßen, wie etwa das Baywa-Areal. Auch weiterhin sind der zentrale Bereich sowie die Randbereiche der Innenstadt im Übergang zu den umliegenden Wohnquartieren im Zusammenhang der Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort weiter zu entwickeln. Vorhandene Potenziale im Bestand können durch Nachverdichtung, die Möglichkeit der Nachnutzung von Leerständen oder die Beseitigung von Fehlnutzungen aktiviert werden. Es lassen sich in der Innenstadt einige größere freie Flächenpotenziale sowie Umstrukturierungs- bzw. Umnutzungsbereiche identifizieren. Aufgrund deren Lage sind die Entwicklungspotenziale sorgfältig zu überprüfen. Hier gilt es, zukunftsfähige und stadtbildgerechte Lösungen zu entwickeln. Grundsätzlich ist dabei die nutzungsstrukturelle Prägung der Innenstadt weiterzuentwi-

ckeln. Neue zentrale, räumlich verteilte und differenzierte Wohnungsangebote können somit geschaffen werden.

Die bestehende hohe Wohnumfeldqualität ist dabei stets zu bewahren. Bezüglich weiterer Aspekte zur Sicherung der Wohnumfeldqualität gilt es dazu mehr Verdunstungspotenzial und mehr Grün in der Innenstadt zu schaffen. Der zentrale Bereich der Innenstadt ist durch eine dichte Bebauung und einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund des Klimawandels sollte das Verdunstungspotenzial ausgebaut werden, um die Stadt gegenüber sommerlichen Hitzespitzen und Starkregenereignissen zu wappnen. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und unter Berücksichtigung klimarelevanter Belange sollten daher die Versiegelung künftig reduziert bzw. Kompensationsmaßnahmen wie Dachbegrünungen und wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze forciert werden. Insbesondere auch in den privaten Blockinnenbereichen sind Begrünungsmaßnahmen zu realisieren, um das Verdunstungspotenzial der Innenstadt zu erhöhen. Die an den zentralen Bereich angrenzenden Wohnquartiere weisen dabei einen deutlich höheren Freiflächenanteil auf und sind stärker durchgrünt. Hier sollten die bestehenden Gärten bewahrt und eine stärkere Versiegelung auch künftig verhindert werden bzw. geeignete Kompensationsmaßnahmen definiert werden.

Überregional bedeutsame Nutzungen einbinden

Die Illertalklinik sowie das Vöhlinschloss sind funktionale und räumliche Sonderbaukörper im Stadtgefüge von Illertissen. Es gilt, diese wichtigen Einrichtungen zu sichern und räumlich attraktiv mit der Stadt besser zu vernetzen. Das Krankenhaus bestärkt dabei die Funktion Illertissens als zentraler Ort in der Region.

Das Schloss mit seinen besonderen Nutzungen nimmt eine Sonderrolle ein. Es ist ein wichtiger Identitäts-Baustein für die Stadt. Das markante weit sichtbare landschaftsprägende Baudenkmal zusammen mit den Schlossgärten ist seit Beginn an eng verknüpft mit der Stadt. Die Sicherung des Schlosses als Museen- und Hochschulstandort sowie die weitere Öffnung und Nutzung durch die Stadtgesellschaft mit einer attraktiven Verknüpfung mit der Innenstadt ist ein zentrales Ziel. Die kontinuierliche Weiterentwicklung des Areals sollte dabei stets unter abgestimmten stadtbildverträglichen Gesichtspunkten erfolgen.

Grundlagen für eine zukunftsfähige Mobilität schaffen

Standorte der Mobilität, neben Bahnhof und Busbahnhof, sind an bestehenden sowie an zukünftigen zentrale Punkten im Stadtgefüge auszubauen, gerade an den Schnittstellen des räumlichen Gefüges, also an den Plätzen.

DAS LEITBILD

Funktionale und räumliche Leitziele

Der Fokus sollte hier auf mehr Fahrradabstellanlagen und Angebote für E-Mobilität liegen. Die Integration von Car-sharing Angeboten ist ebenfalls in diesem Zusammenhang zu überprüfen. Eine besondere Bedeutung kommt dem Bahnhof als wichtige Mobilitätsdrehscheibe zu. Er sollte dahingehend in Kombination mit dem ÖPNV nochmals gestärkt und besser mit in das Gefüge der Innenstadt eingebunden werden. Wichtig ist, eine attraktive Alternative zum herkömmlichen eigenen Kfz anzubieten.

Kfz-Verkehr in den Ort integrieren

Die Haupteinfahrstraßen der Innenstadt sind stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgelegt. Ulmer-/ Memminger Straße (St2031), Haupt- und Vöhlstraße, Christoph-Rodt-/ Friedhofstr. sowie die Adolf-Kempler- und die Dietenheimer Straße sind zentrale innerstädtische Verkehrsadern. Nutzungskonflikte mit den anderen Verkehrsarten ob Fußgänger oder Radfahrer bestehen durch eine oftmals verkehrsbezogene Gestaltung, teils fehlenden, unübersichtlichen oder unattraktiven Querungen als auch durch eine eingeschränkte Begeh- bzw. Befahrbarkeit der Seitenbereiche. Gefahrenpunkte bestehen an den beiden Bahnübergängen im Westen. Das Ziel sollte sein, Nutzungskonflikte in der Innenstadt zu reduzieren und eine ge-

meinsame Nutzung der Verkehrsräume durch alle Verkehrsteilnehmer zu ermöglichen. Es gilt dabei, Nutzungskonflikte nicht nur durch mögliche Neuaufehlungen der Verkehrsräume zu reduzieren, sondern auch durch eine mögliche Reorganisation der Verkehrsströme. Grundsätzlich ist als erster Schritt ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept für die Stadt von einem Fachplaner zu erarbeiten. Maßnahmen zur verkehrlichen Entlastung der Innenstadt sollten dabei geprüft werden. Wichtige Knotenpunkte gilt es dabei verkehrlich zu optimieren und funktional und gestalterisch anzupassen. Daneben gilt es, in solch einem Konzept neben der Parkraumorganisation in der Innenstadt mit seinem möglichen Ausbaupotenzial auch zentrale Parkstandorte in der Gesamtstadt zu überprüfen und mögliche Vernetzungsvarianten und damit Synergieeffekte für die Innenstadt auszuloten. Schließlich ist ein gesamtstädtisches Parkleitsystem zu entwickeln.

Um innerörtlichen Kfz-Verkehr zu reduzieren, sind neben der Stärkung des ÖPNVs vor allem Angebote für Fußgänger und Radfahrer in der Stadt zu optimieren um diese als attraktive Alternative zum Auto zu stärken. Zur konkreten Förderung des Radverkehrs in der Innenstadt gilt es dabei nicht nur zentrale Radwegeverknüpfungen für den Tourismus aufzuwerten, sondern auch das Alltagsradwegenetz der Stadt weiter

auszubauen, die Verknüpfungen zwischen Innenstadt, Wohnquartieren und in die Landschaft, in die Illerleite sowie in die Illeraue zu stärken. Eine wichtige Rolle spielt hierbei die Integration des Radverkehrs in die Staatsstraße St2031 im Bereich der Innenstadt, als wichtige Verkehrsachse. Ein flächendeckendes Radverkehrsnetz für den Freizeit- und für den Alltagsradverkehr ist schließlich im Rahmen eines Verkehrs- und Mobilitätskonzepts auszuarbeiten.

Öffentliches parken gestalterisch einbinden

Die zentralen Parkstandorte in der Innenstadt liegen grundsätzlich richtig. Es gilt, die Parkstandorte als Mobilitätsknotenpunkte auszubauen, attraktiv und nutzergerecht zu gestalten. Flächenintensives Parken mit hohem Versiegelungsgrad sollte vermieden und dementsprechend umgestaltet werden. Grundsätzlich sollte das Ziel für den ruhenden Verkehr in der Innenstadt sein, konzentrierte attraktive und flächensparende Stellplatzangebote an sinnvollen Stellen anzubieten. Bestehende Standorte sind dabei zu optimieren und besser zu vernetzen. Schwerpunkt sollte eine intelligente Parkraumorganisation und -vernetzung sein. Die Straßenräume sollten dabei wieder stärker zum Kurzzeitparken genutzt werden. Die Aspekte des ruhenden Verkehrs sind ebenso innerhalb eines Verkehrs- und Mobilitätskonzepts zusammenzuführen.

DAS LEITBILD

Funktionale und räumliche Leitziele

Fußwegenetz optimieren

Für Fußgänger ist es wichtig, die Sicherheit im Kernort zu erhöhen und Fußwegebeziehungen direkt und attraktiv zu gestalten. Für den öffentlichen Raum der Innenstadt gilt es, eine fußgängerfreundliche Innenstadt zu entwickeln. Der zentrale Bereich sollte verkehrsberuhigt bleiben. Die Einrichtung einer möglichen autofreien Zone im zentralen Bereich an der Hauptstraße als auch eine Reorganisation der Kfz Verkehre am Marktplatz sind im Rahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzepts zu überprüfen. Wichtig dabei ist die Erhaltung einer hohen Aufenthaltsqualität im zentralen öffentlichen Raum. Die Weiterentwicklung innerstädtischer Fußwegebeziehungen, bspw. neue direkte Wegebeziehungen durch die bestehenden Blöcke zwischen Martinsplatz und Rathaus sowie durch die Blöcke zwischen Dietenheimer- und Adolf-Kempler-Straße zur Verbesserung des Fußwegenetzes sind weitere Zielsetzungen.

Im gesamten Bereich der Innenstadt sind bei Um- bzw. Neugestaltungen des öffentlichen Raums die Aspekte der Barrierefreiheit zu berücksichtigen. Dies betrifft beispielsweise Mindestbreiten von Gehwegbereichen, ein adäquater Bodenbelag, ein durchgängiges und einheitlich gestaltetes taktiles und visuelles Leitsystem, barrierefreie Querungssituationen als auch die funktionale und gestalterische Aufwertung der

Bushaltebereiche etc. (vgl. Leitfaden „Barrierefreies Bauen - 03 Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“.).

Die überregionalen Rad- und Wanderwege sind schließlich gestalterisch und funktional mit der Innenstadt und dem Schloss bzw. dem Landschaftsraum im Rahmen einer Aufwertung des öffentlichen Raums besser einzubinden, zu verknüpfen und damit für den Tourismus zu attraktivieren. Zentrale innerstädtische Verknüpfungen und Wege in die Landschaft nach Westen und nach Osten sind schließlich ebenso auszubauen. Hierbei sind vor allem die Verknüpfungen mit der Illerleite im Bereich des Friedhofs und dem Weiher sowie an der Vöhl- und Bräuhausstraße aufzuwerten. Die Verknüpfungen über die Bahnübergänge hinweg Richtung Westen sind für Fußgänger sowie für Radfahrer ebenso auszubauen und sicher zu gestalten im Hinblick auf eine bessere Anbindung der Innenstadt Richtung Illeraue.

RÄUMLICHE LEITZIELE

Ortsbildprägende

Bebauung bewahren

Die Bewahrung und Entwicklung des Stadtbildes ist eine Schlüsselaufgabe zur Sicherung der Identität der Stadt und ein zentrales Thema der Baukultur. Wichtige ortsbildprägende und denkmalgeschützte Bauten, Merkzeichen der Stadt gilt es dabei zu bewahren

und zur Pflege und zur Kultivierung des Stadtbildes weiterzuentwickeln. Es sind identitätsstiftende Elemente der Stadt Illertissen. Schwerpunktbereiche dieser Elemente lassen sich verteilt in der Innenstadt vorfinden. Zentren dieser Bereiche bilden u.a. das Schloss mit Schlosshotel und Bräuhaus, das Rathaus mit Schranne und Adlergebäude, die Kirche St. Martin mit dem ehem. Benefiziantenhaus, ehem. Gehöfte des alten Dorfes entlang der Straßen Am Reichshof, Auf der Spöck und Schützenstraße, sowie prägende Bauten in der Krankenhausstraße sowie in der Memminger Straße. Zur Sicherung der erhaltenswerten Gebäude ist dabei nicht nur die öffentliche Hand angesprochen. Vielmehr müssen die privaten Eigentümer dazu ermutigt werden, in ihre Immobilien kontinuierlich zu investieren. Da es sich hierbei auch um ein öffentliches Interesse handelt, sollte die Stadt Unterstützung leisten. Dies kann durch fundierte fachliche Beratung oder finanzielle Förderungen erfolgen. Das Ziel ist die Verbesserung der Ablesbarkeit der historischen Struktur in Zusammenhang mit der Schaffung von Möglichkeiten einer stadtbildgerechten Weiterentwicklung der Innenstadt.

Bei einer möglichen energetischen Sanierung des Gebäudebestandes im Bereich der Innenstadt gilt es, basierend auf einem zu überarbeiteten bzw. zu ergänzendem Gestaltungshandbuch

DAS LEITBILD

Funktionale und räumliche Leitziele

sowie Energienutzungsplan, stadtbildgerechte Lösungen zu entwickeln. Zukunftsfähige Anpassungen des zentral verdichteten Gebäudebestandes sollten unter Wahrung des typischen Charakters der Innenstadt als prägende Identitätsstiftende Mitte der Stadt geschehen. Entsprechende Grundlagen sind dabei zu erarbeiten.

Raumkanten sichern und ausbilden

Prägende Bauten sowie auch typische Raumkanten bilden zusammen Identität und Orientierung in der Stadt. Es gilt daher, auch wichtige prägende Raumkanten zu sichern und zu ergänzen bzw. neu auszubilden. Den gefassten Stadtraum als Merkmal der räumlichen Mitte der Stadt gilt es weiterzuentwickeln. Schwerpunkte der Zielsetzung ist dabei der zentrale öffentliche Raum sowie die Ulmer-/ Memminger Straße. Gerade in den Zugangsbereichen in der Ulmer-/ Memminger Str. kann durch die Ausbildung klarer baulicher Kanten der vorherrschende diffuse Raumeindruck geordnet bzw. dadurch gemindert werden.

Zentralen öffentlichen Raum der Stadt gestalten

Der Außenraum der Häuser ist der Innenraum der Stadt. Die einheitliche und attraktive Gestaltung des zentralen öffentlichen Raums und die Stärkung der Aufenthaltsqualität tragen maßgeblich zur Belebung der Innenstadt bei. Grund-

sätzlich bildet die Innenstadt eine gute Voraussetzung, um die Aufenthaltsqualität der Stadt weiter zu verbessern. Der zentrale öffentliche Raum zwischen Rathausplatz, Bahnhofplatz, „Ulmer Platz“ an der Ulmer Straße, „Krankenhausplatz“, Marktplatz, „Weiherplatz“ sowie Carnac Platz steht hierbei im Mittelpunkt einer zukünftigen Gestaltung. Dies umfasst nicht nur die Materialität, die Integration von mehr Grün oder die Möblierung des öffentlichen Raums, sondern auch die atmosphärische Aufwertung wie etwa durch eine abgestimmte Beleuchtung. Hierfür sind entsprechende Konzepte zu entwickeln. Dabei sind die Belange des Verkehrs so zu integrieren, dass der öffentliche Raum neben seiner Verkehrsfunktion auch den Anforderungen als sozialer Bereich gerecht werden kann. Das stadtbildprägende Grün im zentralen Bereich gilt es darüber hinaus zu sichern und weiterzuentwickeln.

Platzbereiche hochwertig gestalten

Die Aufwertungsstrategie baut dabei auf einer klaren Abfolge von Straßen, Wegen und Plätzen auf. Sie definiert ebenso klare bauliche Leitvorstellungen für die Innenstadt. Der öffentliche Raum ist dabei nicht nur Bewegungsraum. Gerade in den zentralen Bereichen werden auch besondere Anforderungen an seine Qualität als Aufenthaltsraum gestellt.

Es gilt, die Platzbereiche als wichtige Treffpunkte aufzuwerten und sie als hochwertige Aufenthalts- und Begegnungsräume zu kultivieren und in das Gefüge des zentralen öffentlichen Raums stärker einzubetten. Neben der gestalterischen Kultivierung des Ortsraums sind ebenso durch die Schaffung neuer Platzbereiche räumliche Angebote für den Aufenthalt zu entwickeln. Hierbei integriert ist u.a. die Aufwertung des Carnac Platzes. So soll schrittweise ein attraktives Raumgefüge weiterentwickelt werden, das mit unterschiedlichen Raumangeboten, gegliedert durch Platzfolgen insgesamt einen hochwertigen und erlebnisreichen Stadtraum schafft. Mit der Gestaltung der Plätze sollte als Ergänzung des Stadtgrüns eine umfassende Begrünung einhergehen. Wasser als Thema sollte als ein wichtiger mikroklimatischer Positivbeitrag für die verdichtete Innenstadt ebenso stets präsent sein. Dies beinhaltet, Möglichkeiten zu schaffen, das Wasser auf unterschiedlicher Art und Weise gestalterisch einzubinden. Hierzu gehört u.a. die Aufwertung des Weiher-Umfeldes und ebenso die Integration des Wassers als Ausstattungselement für den zentralen öffentlichen Raum, v.a. an Platzbereichen, wie bereits am Marktplatz vorgenommen. Dies kann sein in Form von Wasserfontänen, Wasserbecken, -brunnen oder auch -rinnen, als Aufenthalts-, Spiel-, Erholungs- und „Wohlfühl“-bereiche.

DAS LEITBILD

Funktionale und räumliche Leitziele

Zentrale

Straßenräume begrünen

Das zentrale Stadtgrün soll, wie bereits beschrieben, gesichert und weiterentwickelt werden. Dies schließt vor allem den innerstädtischen Baumbestand mit ein. Er dient neben den gestalterischen Qualitäten und dem positiven Beitrag zum Mikroklima in der Stadt im Sommer auch als wertvoller Schattenspender im öffentlichen Raum. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Stadtgrüns gilt es, die zentralen Straßenräume, gebildet aus Haupt- und Vöhlstraße sowie aus Ulmer-/ und Memminger Straße als attraktive grüne Verkehrsachsen der Stadt zu verstehen und auszubilden. Gerade die Hauptstraße ist dabei mit ihrem bestehendem prägendem Baumbestand zu sichern und auszubauen. Die Ulmer-/ Memminger Straße prägt als Nord-Süd Verkehrsachse das Stadtbild. Neben einer besseren Integration der verschiedenen Verkehrsarten ist auch eine gestalterische Einbindung in das Stadtgefüge wichtig. Hierbei sollte bei einer Umgestaltung der Straßenzug mit einem möglichst hohem und attraktiven Grünanteil ausgestattet werden.

Grüne Kante

zur Bahn ausbilden

Im Zuge einer Weiterentwicklung des Stadtgrüns gilt es, die bisherige Zäsur durch die Bahntrasse im Stadtgebiet gestalterisch besser zu überwinden. Hierbei ist die bestehende Grünstruktur

am Busbahnhof beiderseits der Bahn weiterzuentwickeln, entlang des neuen Baywa-Quartiers nach Norden sowie entlang der Bahnhofstraße nach Süden. Ziel ist die attraktive Gestaltung des westlichen Abschlusses der Innenstadt als Übergang zu den Wohnquartieren und zur Illeraue.

Öffentlich wirksame

Grünflächen attraktiv gestalten

Grün- und Freiflächen haben nicht nur stadtklimatische Bedeutung, sie tragen auch erheblich zum Aufenthaltswert des öffentlichen Raumes bei und sind darüber hinaus von stadtgestalterischer Relevanz. Die Stadt verfügt dabei über eher wenige zentrale öffentliche Grünflächen. Bei der Entwicklung des Baywa-Areals wurde die Chance genutzt, öffentliche Grünbereiche für eine Wegevernetzung innerhalb des Quartiers zukünftig anzubieten. Diese sollen eine hohe Aufenthalts- und Erlebnisqualität bieten.

Die bereits vorhandenen öffentlichen Grünflächen konzentrieren sich im Osten der Innenstadt. Dies sind die Flächen und Angebote der Illerleite zusammen mit dem Friedhof. Sie bilden im Ganzen einen wichtigen identitätsstiftenden und attraktiven Ort der Stadt. Hier befinden sich in Form des Weihers und des Spielplatzes bereits attraktive Berührungspunkte mit der Innenstadt. Es gilt, die Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu

stärken und vorhandene Angebote zu attraktivieren und zu ergänzen. Hierbei sind die Flächen noch stärker mit dem zentralen Bereich zu verknüpfen, direkte Wegebeziehungen aufzuwerten bzw. überhaupt aufzubauen, um das Potenzial beider Stadtbausteine, Innenstadt und Illerleite zu vereinen.

Landschaftsraum

Illerleite aufwerten

Die einzelnen Projekte und ihre Bausteine für den Schloss-Bereich sowie der Illerleite sind eingebettet in ein Gesamtkonzept zur Aufwertung des Landschaftsraumes Illerleite. Hierbei soll eine durchgängige Begehrbarkeit anvisiert und Übergänge gestaltet werden. Vor allem bedeutet dies, das Umfeld des Schlosses stärker einzubinden und zu nutzen. Die nachfolgenden Projekte für das Schloss folgen dabei den Zielsetzungen, den für die Stadt identitätsstiftenden historisch bedeutsamen Bereich als markanten Trittstein zu gestalten und stärker zu öffnen. Vor allem die Revitalisierung der Schlossgärten folgt diesem Leitgedanken. Entsprechend den Zielen, die Anbindung in die Landschaft auszubauen und die Illerleite als attraktives Freizeit- und Erholungsband weiterzuentwickeln soll die Illerleite durchgängig begehrbar gemacht und in ihrer Verknüpfungsfunktion weiter optimiert werden. Ein ausgebauter Wegenetz soll unter anderem nach Norden Richtung Betlins-

DAS LEITBILD / RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Funktionale und räumliche Leitziele / Übersicht

hausen, Kletterzentrum und Skatepark weiterleiten, nach Osten u.a. Richtung Badstubenberg bzw. zur direkt angrenzenden Bildungsstätte. Die Sanierung und Neugestaltung der Wege bzw. Treppensteigen über die Vöhlin- bzw. Bräuhausstraße hinweg Richtung Schloss sichern eine bessere Verzahnung der beiden Grünbereiche am Rande der Innenstadt. Schließlich leiten die Schlossgärten weiter nach Süden u.a. Richtung Jedesheim bzw. den Trimm-Dich-Pfad. Standorte entlang der Wege mit ansprechenden Blickbeziehungen auf die Innenstadt sind schließlich zu nutzen und zu inszenieren. Hierbei könnten besondere Orte entstehen. Als Ruhebereiche oder Treffpunkte mit einer gewissen Aufenthaltsqualität kann die visuelle Verknüpfung mit der Innenstadt stärker herausgearbeitet werden.

Innerstädtische Verknüpfungen stärken

Es gilt, den zentralen Bereich räumlich-funktional mit den umliegenden Wohnquartieren stärker zu vernetzen, um damit seine Funktion als Zentrum zu stärken. Hierbei sollten vor allem die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich verbessert werden. Zentrale Verknüpfungen sind zu gestalten. Dies sind die Zugänge zur Illerleite am Friedhof sowie am Schloss, die Spitalstraße südlich des Marktplatzes Richtung Jugendbüro/ Mehrgenerationentreff und weiter Richtung

Wohnquartiere und Schulzentrum an der Franz-Mang-Straße als auch die Krankenhausstraße in Verlängerung des Martinsplatzes Richtung Krankenhaus. Weitere zentral innerstädtische Verknüpfungen mit Aufwertungspotenzial sind die Bahnübergänge an der Adolf-Kempter- sowie an der Dietenheimer Straße. Die Bahnunterführung mit Rampe am Bahnhof für Fußgänger und Radfahrer als auch eine mögliche Verknüpfung im Norden im Baywa-Quartier sind einzubinden. Diese Übergänge sind essentiell zur Verknüpfung der Innenstadt mit den westlichen Quartieren der Kernstadt und der Illeraue.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Die Zielsetzungen für die Innenstadt werden nachfolgend im Rahmenkonzept nochmals näher betrachtet und sind dabei schließlich in konkrete räumliche als auch thematische Projekte und Maßnahmen überführt. Das Rahmenkonzept für die Innenstadt zeigt dabei einen Vorschlag zum zukünftigen Raumgefüge der Innenstadt mit einer differenzierten Abfolge von Straßen, Wegen und Plätzen und identifiziert Schwerpunktbereiche der Innenstadtentwicklung. Hierbei sind die Projekte der räumlichen Schwerpunktbereiche 1 bis 5 im Übersichtsplan der Strukturkonzeptskizze verortet. Nachfolgend sind die räumlichen sowie zusätzlich die thematischen Handlungsfelder 6 und 7 als flankierende Bausteine kurz erläutert:

1 | ÖFFENTLICHER RAUM WEST

Projekte, welche die Aufwertung des öffentlichen Raums im westlichen Bereich der Innenstadt zum Ziel haben.

2 | ÖFFENTLICHER RAUM OST

Projekte zur Aufwertung des öffentlichen Raums im östlichen Bereich der Innenstadt.

3 | DAS SCHLOSS U. SEINE GESCHICHTE

Ist das Projektfeld, in dem die Aufwertungsmaßnahmen des Schlossumfeldes zusammengefasst sind.

4 | ILLERLEITE

Fasst die Projekte zur Aufwertung und Öffnung des Grünzugs zusammen.

5 | NEUE NUTZUNGEN

Hier werden die räumlichen Potenziale für neue innerstädtische Entwicklungen dargestellt.

6 | STADTBILD UND BAUKULTUR

Hierbei werden thematische Projektbausteine zur Sicherung des Stadtbildes und zur stadtbildgerechten Aufwertung der Innenstadt vorgeschlagen.

7 | EINKAUFEN UND MOBILITÄT

Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt als Einzelhandels- und Versorgungsstandort und zur Förderung der Mobilität.

Die nachfolgenden Testschizzen und Visualisierungen der einzelnen Projekte zeigen eine beispielhafte Entwicklung bzw. Umgestaltung der Bereiche. Dies dient der Illustration der Potenziale und greift keinesfalls einem Entwurf vor.



RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Übersicht

RÄUMLICHE SCHWERPUNKTBEREICHE UND IHRE PROJEKTE

1 Öffentlicher Raum West

- 1.01 Gestaltung Ulmer-/ Memminger Straße
- 1.02 Aufwertung Carnac Platz
- 1.03 Gestaltung Dietenheimer Straße
- 1.04 Gestaltung Adolf-Kempter-Straße
- 1.05 Gestaltung Bahnhof-/ Ulrichstraße
- 1.06 Gestaltung Christoph-Rodt-Straße

2 Öffentlicher Raum Ost

- 2.01 Aufwertung Vorbereich Krankenhaus
- 2.02 Gestaltung Unterer Graben / Friedhofstr.
- 2.03 Gestaltung Am Weiher / Josef-Christa-Str.
- 2.04 Gestaltung Auf der Point
- 2.05 Aufwertung Bereich Bräuhaus
- 2.06 Gestaltung Schützen- / Wallstraße

3 Das Schloss und seine Geschichte

- 3.01 Schlossallee
- 3.02 Revitalisierung Schlossgärten
- 3.03 Themenweg Schlossgeschichte
- 3.04 Lichtoptimierung
- 3.05 Pflege und Gestaltung
- 3.06 Schloss „2.0“

4 Illerleite

- 4.01 Anbindung Schlossberg - Innenstadt
- 4.02 Panoramaweg und Parkplatz
- 4.03 Freilichtbühne
- 4.04 Terrassengarten
- 4.05 Verbindung Vöhlstraße
- 4.06 Haldenweg
- 4.07 Aufenthalt Weiher
- 4.08 Weiherhalde
- 4.09 Beschilderungskonzept

5 Neue Nutzungen

- 5.01 Neues Rathausquartier
- 5.02 Ehem. Landratsamt
- 5.03 Neues Wohnen Opfingerstr.
- 5.04 Quartier Baywa-Areal
- 5.05 Neuordnung Ulmer-Str.
- 5.06 Neues Wohnen Poststraße
- 5.07 Motz-Areal
- 5.08 Neuordnung Memminger Str.
- 5.09 Neues Wohnen Wallstraße
- 5.10 Nachverdichtungspotenziale

THEMATISCHE SCHWERPUNKTBEREICHE UND IHRE PROJEKTE

6 Stadtbild und Baukultur

- 6.01 Gestaltungskonzept öffentlicher Raum
- 6.02 Kommunales Förderprogramm
- 6.03 Beleuchtungskonzept Innenstadt
- 6.04 Temporärer Gestaltungsbeirat
- 6.05 Städtebauliche Beratung
- 6.06 Bauherrenberatung
- 6.07 Leitfaden stadtbildgerechte energetische Sanierung

7 Einkaufen und Mobilität

- 7.01 Einzelhandelskonzept Innenstadt
- 7.02 Mobilitätskonzept Innenstadt



Rahmenkonzept für die Innenstadt, Strukturkonzeptskizze, o.M.

1 Öffentlicher Raum West

- 1.01 Gestaltung Ulmer-/ Memminger Straße
- 1.02 Aufwertung Carnac Platz
- 1.03 Gestaltung Dietenheimer Straße
- 1.04 Gestaltung Adolf-Kempter-Straße
- 1.05 Gestaltung Bahnhof-/ Ulrichstraße
- 1.06 Gestaltung Christoph-Rodt-Straße

Grundsätze der Gestaltung !

- Mehr Raum für Fußgänger
- Mehr Aufenthaltsqualität
- Integration des Radverkehrs
- Reduzierung der Fahrbahn
- Mehr Grün im öffentlichen Raum
- Neuorganisation Parken
- Umgestaltung der Knotenpunkte
- Umgestaltung der Bahnquerungen



Erläuterung

- Wegepunkte gestalten und ausbauen
- Orientierung verbessern, einheitliche Wegweiser
- Fahrradabstellanlagen ausbauen
- Parkplatzfläche erweitern, Stellplätze zentrieren
- Sitz- und Verweilmöglichkeiten aufwerten und ergänzen, Sicherstellung einer funktionalen Grundausrüstung
- Punktuelle prägnante Blickbeziehungen zur Stadt sowie in die Landschaft aufwerten und nutzen
- Infopunkte ausbauen - Themenwege Geschichte und Natur
- Inszenierung Schlossberg - Optimierung Lichttechnik / Anpassung / Ergänzung Lichtkonzept

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Öffentliche Raum West | 1

Projekt 1.01

Gestaltung Ulmer-/ Memminger Str.

Es ergibt sich die Chance die wichtige Nord-Süd Verkehrsachse als gestaltete Stadtstraße besser in den öffentlichen Raum zu integrieren und eine attraktive Innenstadtzufahrt zu schaffen, vorbehaltlich der Zustimmung des Staatlichen Bauamts. Wichtig sollte dabei die Neuorganisation des Verkehrsraumes sein, was die Reduzierung der Fahrbahnbreite und damit mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer beinhaltet. Die Integration des Radverkehrs in Form eines Schutzstreifens bzw. eines Radfahrstreifens ist zu prüfen. Mehr Aufenthaltsqualität sollte entstehen in Verbindung mit mehr Grün. Hierbei gilt es das Parken neu zu organisieren. Begleitende Längsparkplätze mit gliedernden Baumstandorten sind zu prüfen, ebenso die Umgestaltungen des Verkehrsknotenpunktes an der Hauptstraße und die verschiedenen Einmündungsbereiche, v.a. der Adolf-Kempler-Str. und Saumweg. Es bedarf einer engen Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt.

Projekt 1.02

Aufwertung Carnac Platz

Der im schlechten Zustand befindliche Carnac Platz sollte als Platz deutlich wahrnehmbarer mit mehr Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Er soll dabei als hochwertiger Stadtraum ein adäquates Umfeld für den historischen Knotenpunkt und ein attraktives südliches Eingangsportal zur Innenstadt bilden. Vorschlag ist die Ver-

lagerung der Stellplätze nach Süden an die Apothekerstraße und die Herstellung einer einheitlich und hochwertig gestalteten Platzfläche unter Einbeziehung der privaten Seitenbereiche bis zu den Gebäudekanten. Eine grünen Abschluss zur Straße integriert den prägenden Baumbestand und das Kriegerdenkmal. Hierbei kann evtl. auch ein Infopunkt gestalterisch eingebunden werden bspw. zur Städtepartnerschaft mit Carnac oder zur Stadtgeschichte. Mehr Flächen für die dort angrenzende Gastronomie beleben den Platz. Bei einer Platzgestaltung sollte die Integration von Wasser als Gestaltungselement, als Wasserspiel für Kinder bzw. als positiver Beitrag für das Mikroklima, überprüft werden. Es gibt bereits private Planungen für eine Neubebauung an der östlichen Platzkante. Eine mögliche Tiefgaragenzufahrt sollte die zentrale Fläche des Platzes nicht kreuzen und daher möglichst im Norden lokalisiert sein. Eine Verknüpfung mit der südlich angrenzenden Tiefgarage des Illertisser Hofes, die von der Apothekerstr. erschlossen wird, wäre in diesem Zusammenhang zu prüfen.

Projekt 1.03

Gestaltung Dietenheimer Straße

Der Straßenzug stellt sich momentan als stark verkehrsbezogene Sammelstr. dar, als Zubringer zur wichtigen Verkehrsachse Ulmer-/ Memminger Str. für die westlichen Quartiere. Es gilt, diese wichtige innerstädtische Verknüpfung, Straßenraum mit Bahnübergang, deutlich aufzuwerten.

Projekt 1.04

Gestaltung Adolf-Kempler-Straße

Auch hier ist das Ziel einer ansprechenden Neugestaltung mit Integration des Bahnübergangs für eine attraktive Verknüpfung zwischen Innenstadt und der westlichen Kernstadt bzw. der Illeraue. Sie hat zusätzlich eine wichtige Verknüpfungsfunktion nach Norden zum neuen Baywa-Quartier. Es sind attraktive Querungen anzulegen und sinnvoll mit dem Fußwegesystem zu verknüpfen.

Projekt 1.05

Gestaltung Bahnhof-/ Ulrichstraße

In Fortführung des östlichen Teilbereichs der Ulrichstraße soll die Ulrichstraße auf Bahnhofseite als wichtige städtische Fußwege- und Radfahrerverknüpfung (Unterführung Bahnhof) gestärkt werden. Hierbei ist sie zusammen mit dem südlichen Teilbereich der Bahnhofstraße nach den Gestaltungsgrundsätzen aufzuwerten. Es ist zu prüfen inwieweit Grün entlang der Bahngleise integriert werden kann.

Projekt 1.06

Gestaltung Christoph-Rodt-Straße

Eine Neugestaltung der sich im schlechten Zustand befindlichen Straße sollte ausreichend Raum für Fußgänger und Radfahrer als auch für das Kfz beinhalten. Sie nimmt eine wichtige Verknüpfungsfunktion zwischen der Ulmer Str. und den nordöstlichen Wohnquartieren ein. Sie entlastet dabei die Hauptstr. mit dem südlichen Martinsplatz.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

1 | Öffentliche Raum West



Memminger Straße, Blick Richtung Carnac Platz - Bestand

Die Umgestaltung des Carnac Platzes sollte ein Impulsprojekt für die zukünftige Innenstadtentwicklung sein. Hier ergibt sich die Chance, einen besonderen Ort mit Aufenthaltsqualität im Stadtgefüge zu entwickeln. In Kombination mit der Umgestaltung der Memminger Straße zu einer begrünten Stadtstraße, vorbehaltlich der Zustimmung des Staatlichen Bauamts, kann ein attraktiver Zugangsbereich im Süden der Innenstadt entstehen.



Testskizze - beispielhafte Visualisierung Umgestaltung Memminger Straße / Carnac Platz

RAHMENPLAN INNENSTADT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Öffentliche Raum West | 1



Testskizze Zoom Carnac Platz, o.M.



2 Öffentlicher Raum Ost

- 2.01 Aufwertung Vorbereich Krankenhaus
- 2.02 Gestaltung Unterer Graben / Friedhofstr.
- 2.03 Gestaltung Am Weiher / Josef-Christa-Str.
- 2.04 Gestaltung Auf der Point
- 2.05 Aufwertung Bereich Bräuhäus
- 2.06 Gestaltung Schützen- / Wallstraße

Grundsätze der Gestaltung !

- Mehr Raum für Fußgänger
- Mehr Aufenthaltsqualität
- Integration des Radverkehrs
- Reduzierung der Fahrbahn
- Mehr Grün im öffentlichen Raum
- Neuorganisation Parken
- Umgestaltung der Knotenpunkte
- Attraktive Anbindung Illerleite

Erläuterung

-  Wegpunkte gestalten und ausbauen
-  Orientierung verbessern, einheitliche Wegweiser
-  Fahrradabstellanlagen ausbauen
-  Parkplatzfläche erweitern, Stellplätze zentrieren
-  Sitz- und Verweilmöglichkeiten aufwerten und ergänzen, Sicherstellung einer funktionalen Grundausstattung
-  Punktuelle prägnante Blickbeziehungen zur Stadt sowie in die Landschaft aufwerten und nutzen
-  Infopunkte ausbauen - Themenwege Geschichte und Natur
-  Inszenierung Schlossberg - Optimierung Lichttechnik / Anpassung / Ergänzung Lichtkonzept



RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Öffentliche Raum Ost | 2

Projekt 2.01

Aufwertung Vorbereich

Krankenhaus

Die Illertalklinik ist ein wichtiger Stadtbaustein von Illertissen. Mit ihrer regional bedeutsamen Funktion stärkt sie die Innenstadt. Sie ist darüber hinaus mit ihrem Umfeld der nördliche Abschluss des zentralen öffentlichen Raums sowie ein räumlicher Trittstein zwischen Innenstadt und den nördlichen Quartieren. Krankenhausstraße sowie der Vorbereich sind momentan größtenteils in einem schlechten baulichen Zustand. Der Straßenraum ab Martinsplatz ist aufzuwerten und die Vorfläche des Krankenhauses als hochwertige Platzfläche zu gestalten. Hierbei gilt es u.a. das Parken und die Zufahrtsituation neu zu organisieren. Ziel ist die Schaffung von Aufenthaltsqualität und eines ansprechenden nördlichen Abschlusses des zentralen öffentlichen Raums. Teilbereiche der Robert-Koch-Straße sowie der Einmündungsbereich des Unteren Grabens sind zu integrieren. Die verkehrliche gute Anbindung des Krankenhauses muss gewährleistet bleiben.

Projekt 2.02

Gestaltung Unterer Graben /

Friedhofstraße

In Fortführung eines attraktiven öffentlichen Raums und dem Ziel der Sanierung des Straßenzuges gilt es, den Unteren Graben als wichtige Verknüpfung für das Kfz, Fußgänger und Radfahrer zu

den Wohnquartieren im Norden der Innenstadt aufzuwerten. Hierbei sollten die Grundsätze der Gestaltung des öffentlichen Raums integriert werden. Im Bereich des Friedhofs ist das bestehende Parken dabei neu zu organisieren. Es besteht die Möglichkeit, an dieser Stelle die asphaltierte Fahrbahn zu unterbrechen. Mit einem durchgängigen Pflasterbelag von den Parkständen bis Friedhof mit mehr Grün kann eine ansprechende Mischverkehrsfläche geschaffen werden, die durch den Bruch den Kfz-Verkehr verlangsamt und dadurch mehr Sicherheit schafft.

Projekt 2.03

Gestaltung Am Weiher /

Josef-Christa-Str.

Die beiden Straßenzüge sind grundsätzlich aufzuwerten und als wichtige Fußwegeverknüpfungen zu gestalten. Vor allem die Straße Am Weiher hat eine wichtige Nord-Süd Verknüpfungsfunktion. Sie verbindet entlang der Illerleite den Friedhof mit Weiher und führt weiter Richtung Haldenweg bzw. Auf der Point. Hier sollte vor allem für Fußgänger mehr Aufenthaltsqualität entstehen.

Projekt 2.04

Gestaltung Auf der Point

Der Straßenzug hat eine wichtige verknüpfende Funktion zwischen Vöhl- und Weiherst. Er ist nach den Grundsätzen der Gestaltung aufzuwerten.

Projekt 2.05

Aufwertung Bereich Bräuhaus

Der Bereich des Bräuhauses unterhalb des Schloss hat eine wichtige Funktion in der Stadt. Es ist ein historisch bedeutsamer Ort, geprägt durch das denkmalgeschützte Bräuhaus direkt unterhalb des Schlosses. Als Knotenpunkt der Fuß- und Radverkehrsbeziehungen leitet der Bereich in die Illerleite ein Richtung Schloss, über die Bräuhausstraße / Staffelweg bzw. über einen Fußweg Richtung Schlossgärten. Der Großteil der Flächen befindet sich momentan in einem schlechten baulichen Zustand. Es ergibt sich die große Chance, durch die Aufwertung des gesamten Vorbereichs des Bräuhauses einen attraktiven Trittstein zwischen Innenstadt und Schloss herzustellen. Die Aufwertung sollte die Verbesserung der Wegesituation und die Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beinhalten. Die prägnante historische Bebauung ist dabei zu integrieren, die Eigentümer der privaten Seitenbereiche sind mit einzu beziehen.

Projekt 2.06

Gestaltung Schützen- / Wallstraße

Schützen- und Wallstraße bilden zentrale Straßenzüge des ursprünglichen Dorfes Tissen ab. Sie sind nach den gestalterischen Grundsätzen aufzuwerten. Der Schwerpunkt einer zukünftigen Gestaltung sollte auf Fußgänger und Radfahrer liegen.

3 Das Schloss und seine Geschichte

- 3.01 Schlossallee
- 3.02 Revitalisierung Schlossgärten
- 3.03 Themenweg Schlossgeschichte
- 3.04 Lichtoptimierung
- 3.05 Pflege und Gestaltung
- 3.06 Schloss „2.0“

Grundsätze der Entwicklung !

- Geschichte erlebbar machen
- Aufenthaltsqualität herstellen
- Verknüpfungen gestalten
- Schloss inszenieren - Licht optimieren
- Schlossberg pflegen (Visitenkarte)
- Prominenten Standort nutzen und anreichern mit weiteren Aktivitäten
- Vorlage: VU Schlossgärten 2019



Erläuterung

- Wegepunkte gestalten und ausbauen
- Orientierung verbessern, einheitliche Wegweiser
- Fahrradabstellanlagen ausbauen
- Parkplatzfläche erweitern, Stellplätze zentrieren
- Sitz- und Verweilmöglichkeiten aufwerten und ergänzen, Sicherstellung einer funktionalen Grundausrüstung
- Punktuelle prägnante Blickbeziehungen zur Stadt sowie in die Landschaft aufwerten und nutzen
- Infopunkte ausbauen - Themenwege Geschichte und Natur
Inszenierung Schlossberg - Optimierung Lichttechnik /
- Anpassung / Ergänzung Lichtkonzept

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Das Schloss und seine Geschichte | 3

Projekt 3.01

Schlossallee

Das Schloss ist mit dem Dorf Tissen die Keimzelle der Stadt. Diesen Ort aufzuwerten und sichtbar im Stadtbild zu gestalten, ist von zentraler Bedeutung. Der Schlossberg ist daher zu qualifizieren und besser zu integrieren. Bei einer Aufwertung des gesamten Bereiches gilt es einerseits, eine durchgängige Begehrbarkeit des Ortes herzustellen mit einer klaren Leitung der Besucher, andererseits ist die Inszenierung der Blickbeziehungen zwischen Schloss und Innenstadt wichtiges Element zur engeren Verzahnung beider Bereiche. Die Schlossallee befindet sich momentan in einem schlechten baulichen Zustand. Als wichtige Zufahrt zum Schloss ist sie grundsätzlich in ihrer Qualität daher deutlich aufzuwerten. Mit der Gestaltung der Schlossallee ergibt sich die Chance eine attraktive Zugangssituation zum Vöhlinschloss zu entwickeln, die dem Standort gerecht wird. Es ergibt sich die Möglichkeit, unter Einbezug der Seitenbereiche eine wirkliche Allee auszubilden. Hierbei wird eine teilweise Verlagerung vorhandener Stellplätze Richtung Parkplatz am Schlossgartenweg / Panoramaweg vorgeschlagen, ebenso die Sanierung und Gestaltung der randseitigen Mauern (Terrassengarten / Freilichtbühne), die Öffnung bzw. der Freischnitt und Gestaltung der Seitenbereiche. Es gilt ebenso, zusätzliche Fahrradabstellangebote und die Beschilderung / Wegweiser gestal-

terisch zu integrieren, da die Allee eine wichtige Fuß- und Radwegeverknüpfung darstellt. Querbeziehungen und Anknüpfungspunkte zur Illerleite sowie zur Innenstadt sind gestalterisch einzubinden.

Projekt 3.02

Revitalisierung Schlossgärten

Die Schlossgärten, als zentrales Element, sind ein bedeutender historischer Ort in der Stadt. Momentan stellen sie einen abgeschotteten und ungepflegten Bereich dar. Ziel ist, den Bereich für die Stadtgesellschaft wieder zu öffnen und erlebbar zu machen. Dies beinhaltet die gestalterische Aufwertung des direkten Zugangs zum Schloss mit einer möglichen Aussichtsplattform auf die Stadt, die Sanierung der historischen Mauer und schließlich die Gestaltung einer multifunktionalen Gartenanlage mit hoher Aufenthaltsqualität.

Projekt 3.03

Themenweg Schlossgeschichte

Die Stadt sowie das Schloss sollen stärker für Gäste und Einwohner erfahrbar und erlebbar gemacht werden. Der gesamte Schlossberg bietet dabei ansprechende Orte zur Integration eines Themenwegs zur Schlossgeschichte, vom Mittelalter bis Heute. Es kann dabei u.a. auf damalige Nutzungen an bestimmten Punkten im als auch außerhalb der erhaltenen Schlossanlage eingegangen werden. Die Vernetzung nach außen und Integration in ein einheitliches Beschilderungs- und

Informationssystems der Stadt ist zu berücksichtigen und abzustimmen.

Projekt 3.04

Lichtoptimierung

Ziel ist die Optimierung der bestehenden Lichttechnik, der Umstieg auf LED-Technik, im Bereich der Schlossanlage. Die Einbeziehung der zentralen Wegeverknüpfungen in die Innenstadt (u.a. Stafelweg, Schlossallee etc) sind zu integrieren. Die Konzeption zur Illumination des Schlosses und seines Umfelds im Stadtgefüge ist dabei in ein allgemeines Beleuchtungskonzept für die Innenstadt einzubinden.

Projekt 3.05

Pflege und Gestaltung

Eine sichtbare Aufwertung des Schlossbergs beinhaltet auch die kontinuierliche Pflege der Hangbereiche Integration vorhandener (bspw. Bestand: Wildgehege) und zukünftiger Nutzungen im Sinne der Erlebbarmachung und Gestaltung des gesamten Bereichs.

Projekt 3.06

Schloss „2.0“

Die Sicherung und Weiterentwicklung des Schlosses mit seinen bestehenden Nutzungen ist wichtig. Hierbei sollen alternative bzw. komplementären Nutzungsmöglichkeiten wie etwa hochwertige Dienstleistungsangebote als auch eine mögliche Gastronomie im Schlosshof überprüft werden.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

3 | Das Schloss und seine Geschichte



Verknüpfungen und Anbindung

- Sanierung und Neugestaltung Erschließungsstraße
- Sanierung Treppenanlagen
- Zentrales Fußwegenetz befestigen und erweitern
- Wegepunkte gestalten und ausbauen
- Orientierung verbessern, einheitliche Wegweiser
- Fahrradabstellanlagen ausbauen
- Parkplatzfläche erweitern, Stellplätze zentrieren
- Anbindung Parkplatzfläche ausbauen

Aufenthalt und Freizeit

- Sitz- und Verweilmöglichkeiten aufwerten und ergänzen, Sicherstellung einer funktionalen Grundausrüstung
- Punktuelle prägnante Blickbeziehungen zur Stadt sowie in die Landschaft aufwerten und nutzen
- Freiflächen öffnen und erlebbar machen
- Schlossgarten neu gestalten und nutzbar machen, Aufenthaltsqualität erhöhen, mit Angeboten anreichern
- Freiflächen am Hang öffnen, erschließen und gestalten, Aufenthaltsqualität schaffen: Terrassengarten
- Wildgehege einbinden und erlebbar gestalten für Besucher

Ortsbild und Identität

- Prägende Bebauung bewahren, pflegen & sichtbar machen
- Gestaltung Vorflächen "Äußerer Schlosshof" / Schützenheim
- Parkplatzfläche naturnah gestalten, eingrünen
- Infopunkte ausbauen - Themenwege Geschichte und Natur
- Inszenierung Schlossberg - Optimierung Lichttechnik / Anpassung/Ergänzung Lichtkonzept

Der Rahmenplan zum Schlossberg - Handlungsempfehlungen, Auszug VU Schlossgärten 2019, o.M.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Das Schloss und seine Geschichte | 3



Testskizze - beispielhafte Visualisierung Umgestaltung Schlossallee, Auszug VU Schlossgärten 2019

Das Schloss ist mit dem Dorf Tissen die Keimzelle der Stadt. Diesen Ort aufzuwerten und sichtbar im Stadtbild zu gestalten, ist von zentraler Bedeutung. Mit der Gestaltung der Schlossallee ergibt sich die Chance eine attraktive Zugangssituation zum Vöhlenschloss zu entwickeln, die dem Standort gerecht wird. Hierbei ergibt sich die Möglichkeit, unter Einbezug der Seitenbereiche eine wirkliche Allee auszubilden.



Bestandssituation Schlossallee, Auszug VU Schlossgärten 2019

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

3 | Das Schloss und seine Geschichte



Ideenskizze zu einer Aussichtsplattform zwischen Schlossgärten und Schlossbrücke mit Blick auf die Stadt, Auszug VU Schlossgärten 2019



Ideenskizze zu einer Aussichtsplattform zwischen Schlossgärten und Schlossbrücke, Beziehung Innenstadt, Auszug VU Schlossgärten 2019

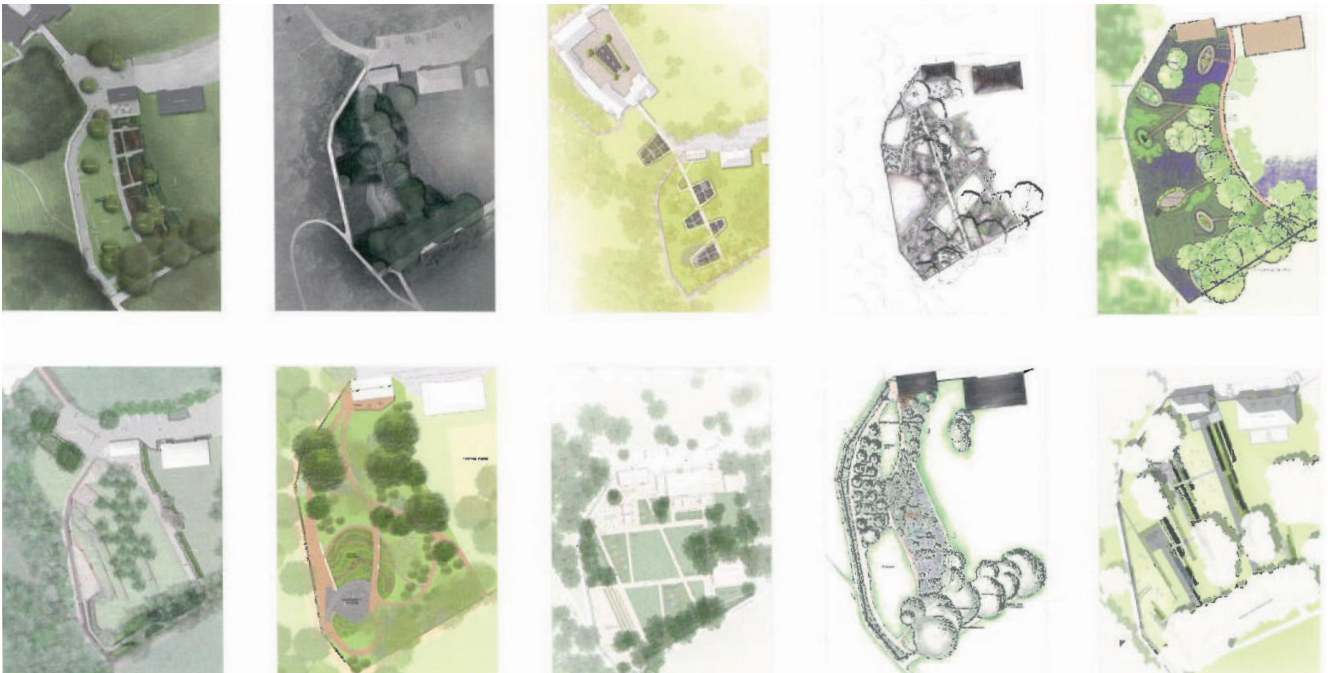
RAHMENPLAN INNENSTADT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Das Schloss und seine Geschichte | 3



Beispiele Themenwege Geschichte bzw. Lehrpfade (hier: Iphofen, Unterfranken - Steigerwald Panoramaweg), Auszug VU Schlossgärten 2019



Übersicht Studentenarbeiten des Projekts „Schlossgarten Illertissens“ // Bilder Bestand (Seite davor),
Quelle: Fachhochschule Weihenstephan Triesdorf, Fakultät Landschaftsarchitektur, Studienschwerpunkt Freiraumplanung
Betreuer: Prof. Dipl.-Ing. Birgit Schmidt, Prof. Dipl.-Ing. Ingrid Schegk, Prof.Dr.-Ing. Swantja Duthweiler, Sommersemester 2016

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

3 | Das Schloss und seine Geschichte



Der Schlossberg thronet über der Stadt. Bei einer Aufwertung des gesamten Bereiches gilt es einerseits, eine durchgängige Begehrbarkeit des Ortes herzustellen mit einer klaren Leitung der Besucher, andererseits ist die Inszenierung der Blickbeziehungen zwischen Schloss und Innenstadt wichtiges Element zur engeren Verzahnung beider Bereiche.

Bestandssituation Umwegung Schlossgärten, Auszug VU Schlossgärten 2019



Testskizze - beispielhafte Visualisierung Umgestaltung Umwegung Schlossgärten, Auszug VU Schlossgärten 2019

RAHMENPLAN INNENSTADT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Das Schloss und seine Geschichte | 3



Testskizze - beispielhafte Visualisierung Umgestaltung Schlossgärten, Auszug VU Schlossgärten 2019

Die Schlossgärten sind ein bedeutender historischer Ort in der Stadt. Momentan stellen sie jedoch einen abgeschotteten Bereich dar. Ziel ist, den Bereich für die Stadtgesellschaft wieder zu öffnen und erlebbar zu machen.



Bestandssituation Schlossgärten, Eingang Süd, Auszug VU Schlossgärten 2019

4 Illerleite

- 4.01 Anbindung Schlossberg - Innenstadt
- 4.02 Panoramaweg und Parkplatz
- 4.03 Freilichtbühne
- 4.04 Terrassengarten
- 4.05 Verbindung Vöhlstraße
- 4.06 Haldenweg
- 4.07 Aufenthalt Weiher
- 4.08 Weiherhalde
- 4.09 Beschilderungskonzept

Grundsätze der Entwicklung !

- Illerleite erlebbar machen und aufwerten
- Zugänge / Verknüpfungen gestalten
- Treppensteigen sanieren
- Aufenthaltsqualität herstellen
- Terrassengarten entwickeln
- Freilichtbühne Umfeld gestalten
- Vorlage: VU Schlossgärten 2019

Erläuterung

- Wegpunkte gestalten und ausbauen
- Orientierung verbessern, einheitliche Wegweiser
- Fahrradabstellanlagen ausbauen
- Parkplatzfläche erweitern, Stellplätze zentrieren
- Sitz- und Verweilmöglichkeiten aufwerten und ergänzen, Sicherstellung einer funktionalen Grundausstattung
- Punktuelle prägnante Blickbeziehungen zur Stadt sowie in die Landschaft aufwerten und nutzen
- Infopunkte ausbauen - Themenwege Geschichte und Natur
- Inszenierung Schlossberg - Optimierung Lichttechnik /
- Anpassung / Ergänzung Lichtkonzept



RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Illerleite I 4

Projekt 4.01

Anbindung Schlossberg-Innenstadt

Die Öffnung der Illerleite beinhaltet u.a. den Ausbau des westl. Wegekreuzes zwischen Schloss, Bräuhaus und Panoramaweg. Ein Ausbau der Wegeführung entlang der Schlossgartenmauer nach Norden und nach Westen Richtung Biergarten, Schlossbräuhaus sowie Richtung Süden zur Südlichen Halde sollte befestigte und durchgängig begehbare Wege beinhalten. Ebenso gilt es, die Verbindung direkt Richtung Vöhlinstr. zu verbessern. Die Treppe Staffelweg ist zu sanieren.

Projekt 4.02

Panoramaweg und Parkplatz

Die Anbindung der Illerleite in die Umgebung ist weiter auszubauen. Nach Süden kann der Panoramaweg, südlich entlang der Freilichtbühne und des Schlossgartens den Parkplatz an der Schlossallee mit dem Wegenetz Richtung Innenstadt, Schloss und weiter nach Süden Richtung Jedisheim verbinden. Er kann eine attraktive Landschaftsanknüpfung sein mit besonderen Orten zum Verweilen. Die Sicherung der Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mitzuberücksichtigen. Der Kiesparkplatz sollte neben dem Ausbau des Weges als Ausgangspunkt für Besucher gestärkt werden. Eine landschaftsverträglichen Erweiterung ist zu.

Projekt 4.03

Freilichtbühne

Die Freilichtbühne stellt ein besonderes

Angebot auf dem Schlossberg dar. Ziel sollte die Weiterentwicklung und Gestaltung der Fläche der Naturbühne sein. Dies beinhaltet die Integration von Aufwertungsmaßnahmen für die Einfriedungen, die Pflege der Grünbereiche und eine Neuordnung bzw. Gestaltung der Betriebsflächen sowie der Zufahrten.

Projekt 4.04

Terrassengarten

Die abgeschottete Fläche am Nordhang des Schlossbergs ist zu öffnen und erlebbar zu machen. Inhalt ist die Entwicklung von Aussichtsterrassen mit Blick auf die Stadt. Hierbei sind gestaltete Sitz- und Verweilmöglichkeiten in Kombination mit dem Anlegen von Gartenterrassen bzw. Streuobstwiesen vorgesehen. Die Entwicklung dieses Bereichs sollte eng mit der Öffnung der Schlossgärten behandelt werden.

Projekt 4.05

Verbindung Vöhlinsträße

Zur durchgängigen Begehbarmachung der Illerleite ist die Verknüpfung über die Vöhlinsträße hinweg ein wichtiger Baustein. Hierbei ist die Treppenanlage zwischen Vöhlinsträße und Schlossallee zu sanieren und zu gestalten.

Projekt 4.06

Haldenweg

In Fortführung der Treppenanlage an der Vöhlinsträße leitet der Haldenweg weiter Richtung Weiher. Wichtig sollte da-

bei die Neuorganisation des Verkehrsraumes sein, mit dem Schwerpunkt auf Fußgänger und Radfahrer.

Projekt 4.07

Aufenthalt Weiher

Der Weiher stellt einen besonderen Ort am Rande der Innenstadt dar. Die Treffpunkte am Weiher sind gestalterisch aufzuwerten. Ein hochwertig gestalteter Ort am Ende der Weiherstraße kann hierbei als südlicher Auftakt in die Illerleite den zentralen Treffpunkt am Weiher bilden.

Projekt 4.08

Weiherhalde

Die Illerleite prägt die Illertisser Innenstadt im Osten. Sie ist nicht nur ein überregionaler Grünzug sondern ebenso ein wichtiger Grün- und Freizeitbereich für die Einwohner. Damit trägt sie positiv zur Wohnumfeldqualität für den Wohnstandort Innenstadt bei. Mit ihrem Wegenetz übernimmt sie eine wichtige innerstädt. Verknüpfungsfunktion. Die schonende Aufwertung des Wegesystems unter walddrechtlicher Prüfung sollte von großer Bedeutung sein. Grundsätzliches Ziel sind eingegrünte, gute begehbare Wege mit attraktiven Verweilmöglichkeiten.

Projekt 4.09

Beschildeungskonzept

Ein abgestimmtes Beschilderungskonzept ist zu entwickeln, zur Führung und Leitung der Fußgänger und Wanderer im Innenstadtbereich bzw. der Illerleite.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

4 | Illerleite



Wegeverbindung Illerleite, Richtung Norden - Bestand

Die Illerleite prägt die Illertisser Innenstadt im Osten. Sie ist nicht nur ein überregionaler Grünzug sondern ebenso ein wichtiger Grün- und Freizeitbereich für die Einwohner. Damit trägt sie positiv zur Wohnumfeldqualität für den Wohnstandort Innenstadt bei. Mit ihrem Wegenetz übernimmt sie ebenso eine wichtige innerstädtische Verknüpfungsfunktion. Die Aufwertung des Wegesystems sollte daher von großer Bedeutung sein. Grundsätzliches Ziel sind dabei gute begehbare und breite Wege mit attraktiven Sitz- und Verweilmöglichkeiten, eingebunden in ein städtisches Beschilderungskonzept.



Testskizze - beispielhafte Visualisierung Aufwertung Weg Illerleite

RAHMENPLAN INNENSTADT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Illerleite | 4



Testskizze - beispielhafte Visualisierung Umgestaltung Panoramaweg, Auszug VU Schlossgärten 2019

Die Anbindung der Illerleite in die Umgebung ist weiter auszubauen. Nach Süden kann der Panoramaweg, südlich entlang der Freilichtbühne und des Schlossgartens den Parkplatz an der Schlossallee mit dem Wegenetz Richtung Innenstadt, Schloss und weiter nach Süden Richtung Jedesheim verbinden. Er kann dabei eine attraktive Landschaftsanknüpfung sein mit besonderen Orten zum Verweilen.



Bestandssituation Panoramaweg, Auszug VU Schlossgärten 2019

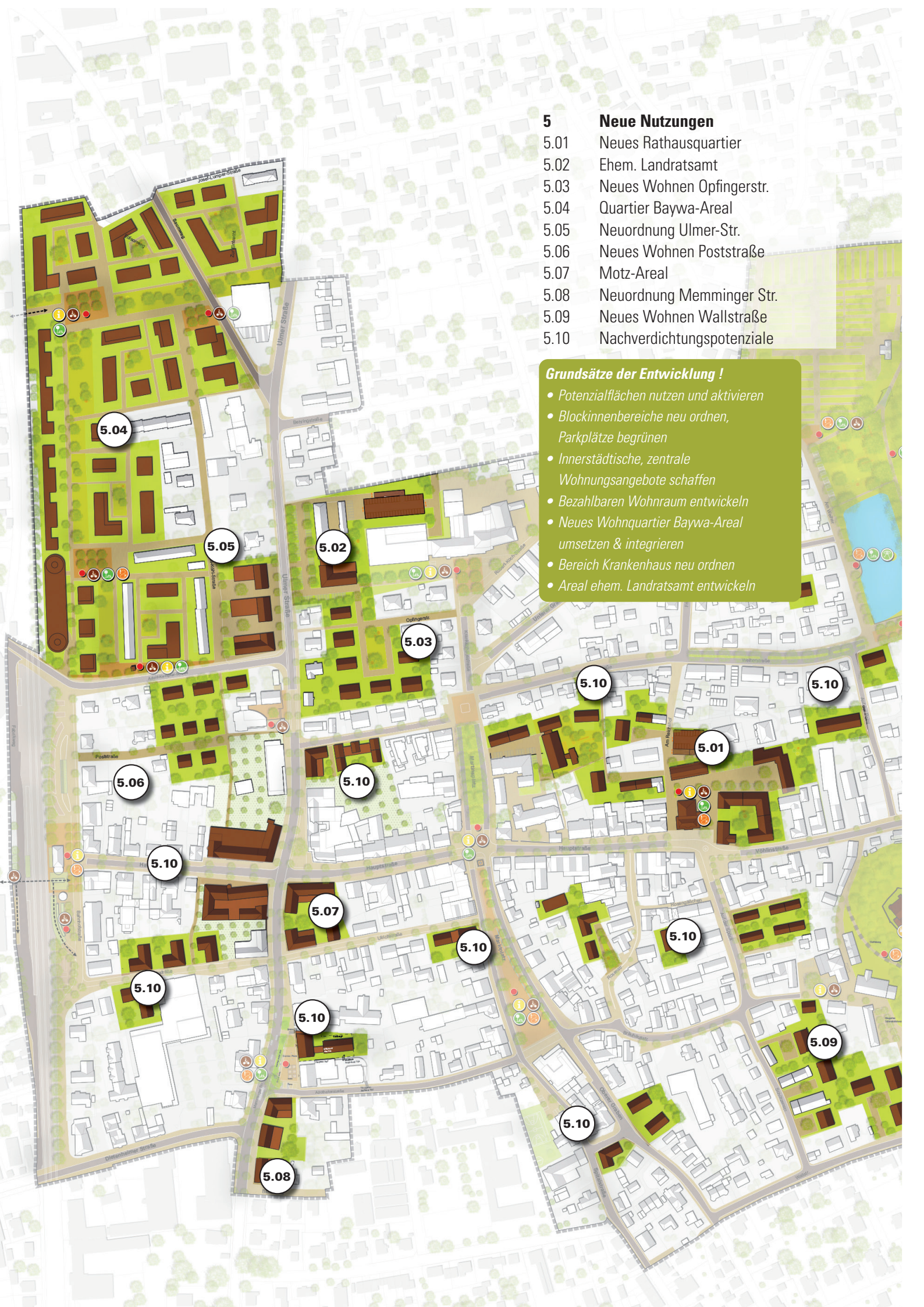
5

Neue Nutzungen

- 5.01 Neues Rathausquartier
- 5.02 Ehem. Landratsamt
- 5.03 Neues Wohnen Opfingerstr.
- 5.04 Quartier Baywa-Areal
- 5.05 Neuordnung Ulmer-Str.
- 5.06 Neues Wohnen Poststraße
- 5.07 Motz-Areal
- 5.08 Neuordnung Memminger Str.
- 5.09 Neues Wohnen Wallstraße
- 5.10 Nachverdichtungspotenziale

Grundsätze der Entwicklung !

- Potenzialflächen nutzen und aktivieren
- Blockinnenbereiche neu ordnen, Parkplätze begrünen
- Innerstädtische, zentrale Wohnungsangebote schaffen
- Bezahlbaren Wohnraum entwickeln
- Neues Wohnquartier Baywa-Areal umsetzen & integrieren
- Bereich Krankenhaus neu ordnen
- Areal ehem. Landratsamt entwickeln



RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Neue Nutzungen | 5



Testskizze Rathausquartier, Variante 1 - Block, o.M.



Testskizze Rathausquartier, Variante 2 - Kante, o.M.

Projekt 5.01

Neues Rathausquartier

Die im städt. Eigentum befindlichen Flächen am Rathaus bieten für die Stadt ein großes Potenzial zur Stärkung des räumlichen & sozialen Zentrums. Hierbei geht es u.a. um die Neugestaltung des öffentlichen Raums, die Umnutzung des bald frei werdenden Feuerwehrgebäudes sowie um die Sanierung des Adlergebäudes. Die nebenstehende Testskizzen zeigen das Potenzial einer städtebaul. Neuordnung auf. Gemeinsam haben die Varianten die bisherigen Überlegungen: Ein Begegnungszentrum im sanierten u. ortsbildprägenden Adler-Gebäude soll entstehen u. das ehem. Feuerwehrgebäude soll für öffentl. Zwecke, u.a. für die Stadtverwaltung, umgenutzt werden. Zusätzliche Angebote an Sonderwohnformen (z.B. Betreutes Wohnen, Altenwohnen etc.) können als Ergänzung mitentwickelt werden. Variante 1 zeigt eine umfassende Neuordnung auf, mit der Verlagerung des Parkplatzes in ein Parkdeck nördl. der Schranne. Variante 2 integriert das Parken auf der Fläche der Feuerwehr. Gemeinsam haben sie die Schaffung einer einheitlich gestalteten Platzfläche mit dem Rathaus zum Ziel. Als erster Schritt gilt es, die baul. Umnutzung des FFW-Gebäudes zu überprüfen in Kombination mit der Klärung der grundsätzlichen städtebaul. Rahmenbedingungen für die Fläche, u.a. die Sicherung u. Integration des ortsbildprägenden Baumbestandes.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

5 | Neue Nutzungen

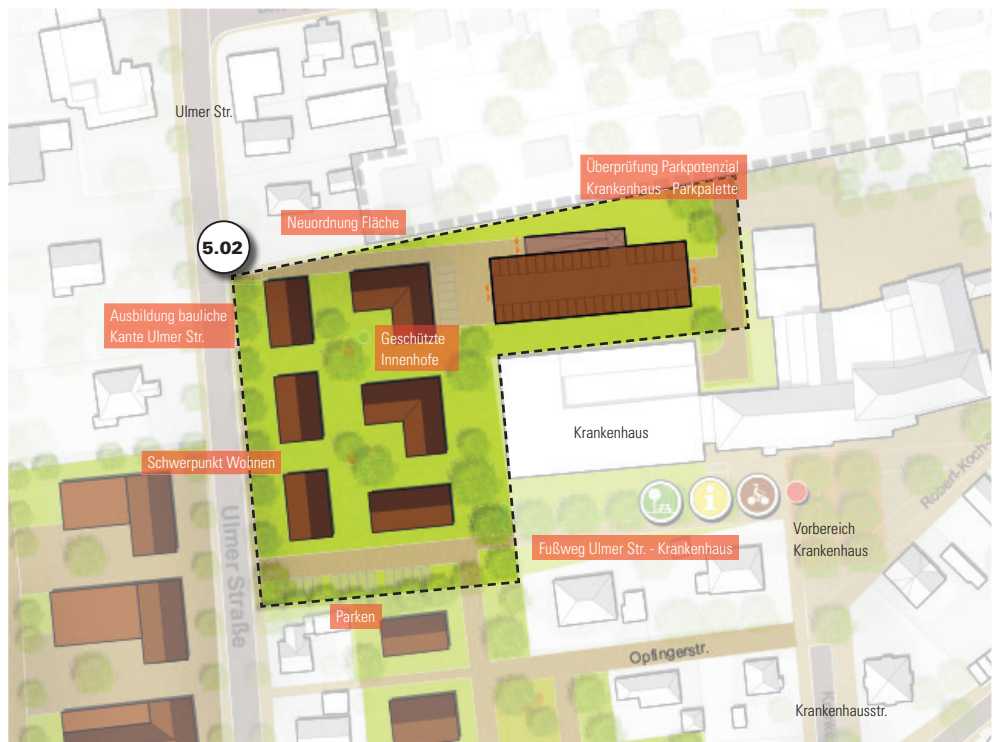
Projekt 5.02

Ehem. Landratsamt

Die Fläche des ehem. Landratsamtes bietet ein großes Nachverdichtungspotenzial. Die Entwicklung sollte dabei im Zusammenhang mit den Flächen des Krankenhauses betrachtet werden. Es werden anhand der Testskizzen zwei grundsätzliche Entwicklungsvarianten dargestellt. Variante 1 geht von einem Erhalt sowie einer städtebaulichen Ergänzung des bestehenden Gebäudes aus. Hierbei kann der eingegrünte Stellplatz an der Ulmer Straße erhalten bleiben. Sanierungsmaßnahmen, An- oder Umbauten bzw. bauliche Erweiterungen sind im Detail zu überprüfen. Der Standort bietet die Möglichkeit einen attraktiven Gewerbestandort in zentraler Lage (hochwertige Büros, Dienstleistung bzw. Erweiterungspotenzial Krankenhaus) in Kombination mit Wohnen zu schaffen. Variante 2 geht von einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung der Fläche aus, mit dem Schwerpunkt Wohnen. Ein Ausbau des Parkpotenzials am Krankenhaus mit der Erschließung von der Ulmer Str. durch eine Parkpalette im rückwärtigen Bereich wäre in beiden Varianten vorstellbar. Für eine abgestimmte zukünftige Entwicklung sollten in einem ersten planerischen Schritt die grundsätzlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsansätze untersucht und fixiert werden.



Testskizze ehem. Landratsamt, Variante 1 - Status Quo, o.M.



Testskizze ehem. Landratsamt, Variante 2 - Neuentwicklung Fläche, o.M.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Neue Nutzungen | 5



Testskizze Neues Wohnen Opfingerstr., o.M.

Projekt 5.03

Neues Wohnen Opfingerstr.

Ziel ist die Aktivierung des bisherig untergenutzten und brach liegenden Blockinnenbereiches Christoph-Rodt-/ Krankenhaus-/ Ulmer- und Opfingerstraße. Hierbei kann ein geschütztes und attraktives Wohnquartier in zentraler Lage entstehen mit dem Schwerpunkt auf Familienwohnen. Die Testschizze zeigt dabei eine Gruppierung von Einzelhäusern um einen möglichen Anger als grüner Erschließungshof, mit klaren räumlichen Kanten zum internen öffentlichen Raum. Ein Nutzungs- und Bebauungskonzept ist in einem ersten Schritt zu erarbeiten. Im Rahmen der Bauleitplanung gilt es, die Ziele der Entwicklung zu sichern.



Testskizze Neuordnung Ulmer Str., o.M.

Projekt 5.05

Neuordnung Ulmer Str.

In Kombination mit der Neuentwicklung des Baywa-Areals gilt es, die städtebaulichen Entwicklungspotenziale des Areals an der Ulmer-/ Adolf-Kempler-Str. zu überprüfen. Momentan stellt sich der Bereich als ein gewerblicher Standort in einer städtebaulich diffusen Gemengenlage dar. Es ergibt sich die Möglichkeit zur Entwicklung einer attraktiven städtebaulichen Eingangssituation an der Ulmer Straße durch die Neuordnung und Umstrukturierung des Gewerbebestandes zwischen Ulmer- und Hermann-Köhl-Straße.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

5 | Neue Nutzungen

Projekt 5.04

Quartier Baywa-Areal

Zur Stärkung der Innenstadt als zentraler Wohnstandort gilt es, die Fläche des ehem. Baywa-Areals im Nordwesten der Innenstadt zu aktivieren. Eine Rahmenplanung für das Gelände wurde bereits erarbeitet. Es ergibt sich dabei für Illertissen nun die Chance zur kurzfristigen Entwicklung eines zentralen und attraktiven Wohnquartiers mit zusätzlichen quartiersbezogenen gewerblichen Angeboten. Ebenso wird ein neuer zentraler innerstädtische Parkstandort errichtet. Es entstehen überschaubare Nachbarschaften mit klaren baulichen Kanten zum öffentlichen Raum und geschützten Innenhöfen bei gleichzeitiger städtebaulicher Integration des Bestandes. Gegliedert wird das Quartier dabei durch ein stabiles Grundgerüst aus attraktiven Grünzügen und Platzbereichen in Ergänzung und Fortführung des öffentlichen Raums der Innenstadt. Eine bauliche Lärmschutzkante zur Bahnseite schützt das Quartier zusätzlich. Die Bauleitplanung sichert nun die Zielsetzungen der Stadt für eine nachhaltigen Innenstadtentwicklung. Wichtig im Rahmen der Entwicklung ist die Schaffung eines differenzierte Wohnungsangebotes und die Sicherung eines attraktiven Wohnumfelds durch einen hochwertig gestalteten öffentlichen Raum mit attraktiven Wegeverknüpfungen in die Umgebung.



Testskizze Einordnung aktuelle Planungen Baywa-Areal, o.M.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Neue Nutzungen | 5

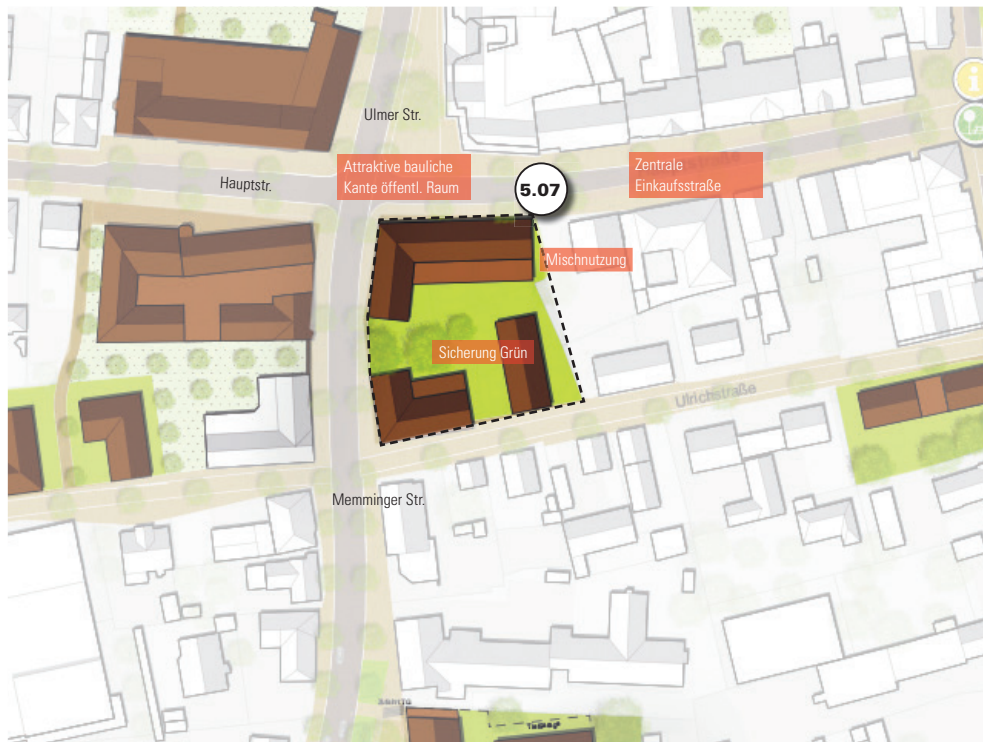


Testskizze Neues Wohnen Poststraße, o.M.

Projekt 5.06

Neues Wohnen Poststr.

In unterschiedlichen Untersuchungen gab es bereits städtebauliche Rahmenkonzepte bzw. Skizzen für Teilbereich der Innenstadt, auch für die Aktivierung der Fläche zwischen Adolf-Kempler- und Poststraße. Die nebenstehende Testschizze zeigt exemplarisch das Potenzial der Entwicklung der Fläche auf. Hier könnte in zentraler Lage familienfreundliches Wohnen im Grünen entstehen. Im Hinblick auf das neue Baywa-Quartier im Norden gilt es, diese Fläche als Trittstein zwischen Bahnhof und Quartier zu verstehen. Die Adolf-Kempler-Straße bekommt dabei eine südliche räumliche Fassung. Neue Fußwegeverbindungen können etabliert werden. Ein Nutzungs- und Bebauungskonzept ist zu erarbeiten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die städtebaulichen Ziele für die Fläche zu sichern.



Testskizze Motz-Areal, o.M.

Projekt 5.07

Motz-Areal

Von privater Seite gibt es die Planung zur Reaktivierung und Umstrukturierung der Fläche des sog. „Motz-Areal“ als mischgenutztes innerstädtisches Quartier. Es ist darauf zu achten, dass eine attraktive bauliche Rahmung des zentralen öffentlichen Raums gewährleistet ist. Hierbei ist eine enge Abstimmung der Stadt mit dem Investor notwendig.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

5 | Neue Nutzungen

Projekt 5.08

Neuordnung Memminger Str.

Es ergäbe sich die Möglichkeit, die südliche Zufahrtsituation entlang der Memminger Straße durch eine städtebauliche Umstrukturierung aufzuwerten. Hierbei kann durch eine stadtbildverträgliche mischgenutzte Neubebauung eine größere untergenutzte Fläche von Apothekerstraße bis Blütenweg aktiviert werden. So kann eine attraktive südlichen Platzkante des Carnac Platz entstehen und damit eine ortsfremde Bebauung ersetzen. Ebenso kann eine klare bauliche Rahmung entlang der Memminger Straße geschaffen werden. In einem ersten Schritt ist ein Nutzungs- und Bebauungskonzept zu erarbeiten.



Testskizze Neuordnung Memminger Str., o.M.

Projekt 5.09

Neues Wohnen Wallstraße

Direkt unterhalb des Schlosses im Bereich des alten Dorfes stellt diese bis dato untergenutzte freie Fläche zwischen Bräuhäus und Wallstraße ein großes Potenzial zur behutsamen Nachverdichtung dar. Eine Variante könnte dabei das Thema der alten Hofstellen zur Entwicklung kleiner Nachbarschaften sein. Ziel sollte eine aufgelockerte Struktur sein, die sich in Körnung und Dachgestalt städtebaulich integriert. Es sind in einem ersten Schritt die grundsätzlichen Rahmenbedingungen zu definieren. Im Rahmen der Bauleitplanung gilt es, die Ziele der Stadt zu sichern.



Testskizze Neues Wohnen Wallstraße, o.M.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Neue Nutzungen | 5

Projekt 5.10

Nachverdichtungspotenziale

Weitere Nachverdichtungspotenziale in der Innenstadt sind zu prüfen und zu aktivieren. In der unten aufgeführten Übersicht wurden exemplarisch weitere potenzielle Bereiche der Innenstadt identifiziert. Für einige Flächen bestehen bereits Entwürfe, Skizzen

bzw. städtebauliche Konzepte von Privat bzw. der Stadt. Diese sind, soweit zielführend, bereits in die Testskizze übernommen worden. Es wird für eine nachhaltige und geordnete Entwicklung der Innenstadt empfohlen, für die einzelne Teilbereiche, soweit erforderlich, die grundsätzlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen (Bebauung, Er-

schließung, Grün, Nutzung etc.) zu definieren. Die gesetzten Ziele der Stadt für die Innenstadtentwicklung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern. Eine enge Begleitung und Abstimmung zwischen der Stadt und Eigentümern im Zuge der Planung bis zur Realisierung gewährleistet eine stadtbildverträgliche und nachhaltige Entwicklung.



Testskizze Nachverdichtungspotenziale, o.M.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

6 | Stadtbild und Baukultur

Die Innenstadt mit den ortsbildprägenden Gebäuden und dem Schloss sind die identitätsstiftende Bereiche der Stadt Illertissens. Die Bewahrung und Pflege des zentralen Ortes für die Gemeinschaft ist eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung. Folgende Bausteine sollen als Gesamtheit zur Aufwertung der Innenstadt beitragen:

Projekt 6.01

Gestaltungskonzept

Öffentlicher Raum

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes bedarf einer Grundlage, die einerseits das Repertoire der einzelnen Gestaltungsmittel sowie die Gestaltungsschwerpunkte definiert und andererseits die zeitliche Abfolge der Maßnahmenumsetzung koordiniert. Das Konzept ist das Instrument, mit dem private und öffentliche Maßnahmen zur Aufwertung der zentralen Bereiche aufeinander abgestimmt werden. Es stellt somit die planerische Grundlage für den Umgestaltungsprozess der öffentlichen Räume der Innenstadt dar.

Projekt 6.02

Kommunales Förderprogramm

Eine abgestimmte Gestaltung bedarf gemeinsamer Regeln. Nur dann entsteht in der Summe einzelner investiver Maßnahmen ein zufriedenstellendes Ergebnis. Mittels eines Gestaltungshandbuchs hat die Stadt die Möglich-

keit, ein grundsätzliches Regelwerk in den Händen zu halten, das ein Spektrum unterschiedlicher Gestaltungsmöglichkeiten im Umgang mit der historischen Bausubstanz aufzeigt. Dabei können durchaus auch zeitgemäße Gestaltungen Anwendung finden. Ziel eines Gestaltungshandbuchs ist in erster Linie die Aktivierung und Beratung der Eigentümer. Im Rahmen des Gestaltungshandbuchs sollten ebenso Empfehlungen für eine einheitliche Außendarstellung des Einzelhandels auf gezeigt werden. Somit kann ein positiver Einfluss auf die Qualität in den Einkaufslagen ausgeübt werden. Eine Gestaltungssatzung als Grundlage für die Vergabe kommunaler Fördergelder (Anreizförderung zur Erhöhung der Investitionsbereitschaft privater Eigentümer) baut auf einem Gestaltungshandbuch auf und kann zusätzlich den Anreiz zu privaten Maßnahmen erhöhen. Förderfähige Maßnahmen können z.B. im Bereich Ortsbild und Ortsstruktur Maßnahmen zur Herstellung typischer Raumkanten sein. Im Bereich Gebäude z.B. Maßnahmen an Dach und Dachaufbauten, Fassaden, Fenster und Schaufenster, Hauseingang sowie die Gestaltung von Werbeanlagen. Im Außenbereich und Garten betrifft dies z.B. Maßnahmen am Gebäudevorbereich und Treppe, Hof und Hofeinfahrt, Garten, Nebengebäude, Einfriedung und Hoftor.

Es gibt für Illertissen bereits Vorgaben für die Innenstadt in Form eines Gestaltungshandbuchs und einer Erhaltungssatzung. Die Empfehlung ist, das bisherige Gestaltungshandbuch anzupassen und zu ergänzen um eine umfassende Grundlage zu erhalten für ein Kommunales Förderprogramm mit klar definierten förderfähigen Maßnahmen.

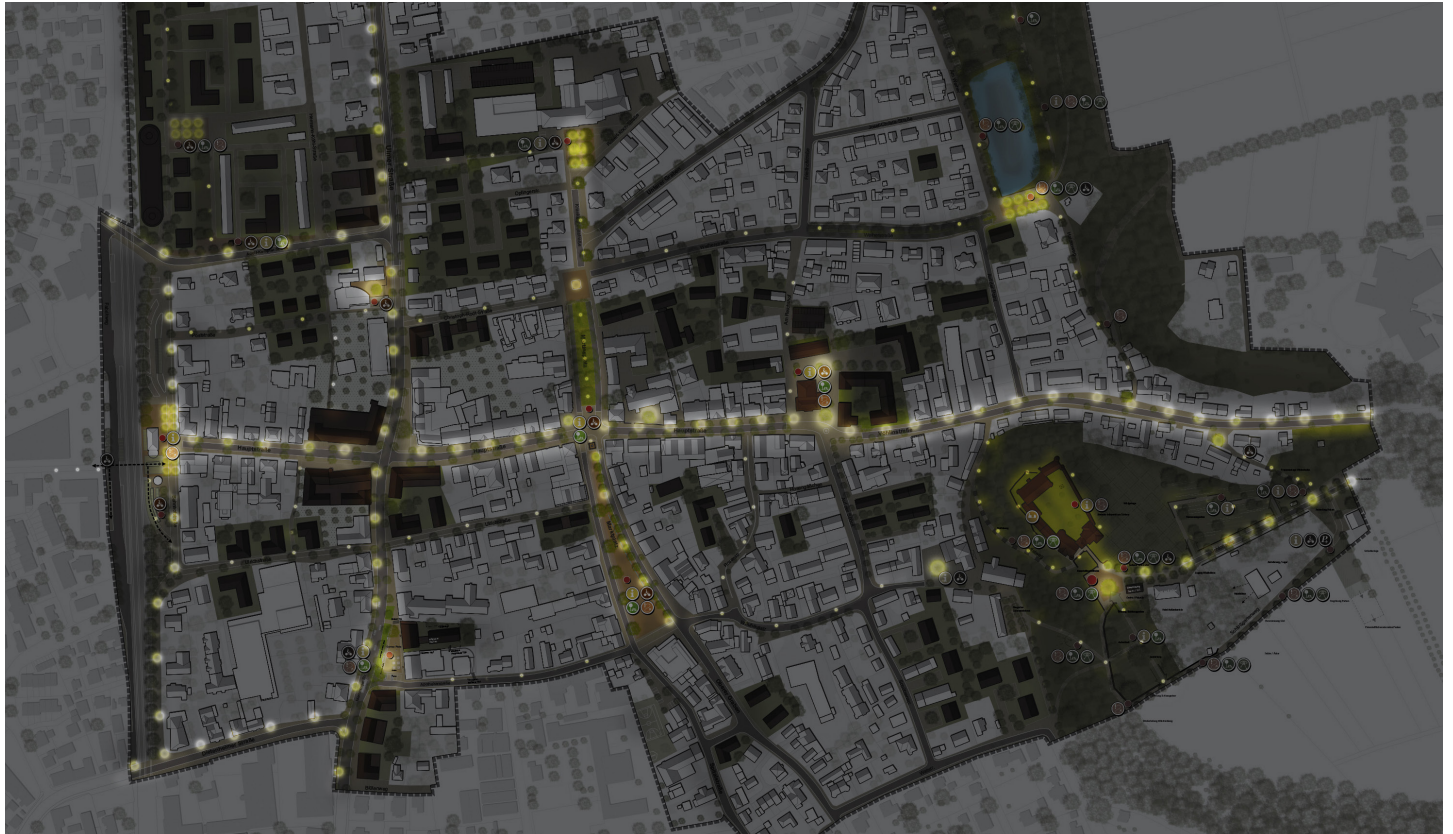
Projekt 6.03

Beleuchtungskonzept

Zeitgemäße Gestaltung beschränkt sich nicht nur auf Gebäude, Stadtboden und Freiflächen. Vielmehr wird Licht zur Inszenierung räumlicher Situationen und zur Erzeugung unterschiedlicher Atmosphären im Stadtraum zunehmend eingesetzt. Ziel sollte daher ein abgestimmtes Gesamtkonzept zur Illuminierung der Straßenräume und Plätze sowie wichtiger Gebäude in der Ortsmitte sein. Hierbei gilt es unterschiedliche Schwerpunkte zu setzen. Die Unterscheidung zwischen linearer Straßenraumbeleuchtung und der Inszenierung der Plätzräume z.B. durch Objektbeleuchtung, Bodeneinbaustrahler ist dabei herauszuarbeiten, ebenso u.a. die Ergänzung der Beleuchtung von wichtigen Wegeverbindungen. Im Bereich der Illerleite gilt es unter waldökologischen Gesichtspunkten eine mögliche Wegebeleuchtung in reduzierter Form und auf dezente und abgestimmte Weise zu gestalten.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Stadt- und Baukultur | 6



Beispielhafte Visualisierung Beleuchtungskonzept Innenstadt, o.M.

Mittels der Orientierung an einem Beleuchtungskonzept für die Innenstadt könnten schließlich in Illertissen die räumliche Vielfalt und der architektonische Reichtum in ein angemessenes Licht gesetzt und damit eine neue Dimension der Stadtgestaltung genutzt werden. Wichtig ist die Integration des Projekts Lichtoptimierung Schloss.

Auf Grundlage der erarbeiteten Rahmenbedingungen für die Aufwertung der Innenstadt gilt es zukünftig, diese

formulierten Qualitätsstandards für die Innenstadt in Form einer begleitenden Beratung für Stadt als auch für die Eigentümer zu sichern:

Projekt 6.04

Temporärer Gestaltungsbeirat

Ein temporärer Gestaltungsbeirat, wie er z.B. von der Bayerischen Architektenkammer angeboten wird, ist ein wirksames Instrument zur Beratung privater Bauvorhaben. Durch die Einbeziehung unabhängiger, externer Fachleute verbessert sich die Akzeptanz fachlicher

Empfehlungen. Projektbezogene Empfehlungen zu städtebaulich wichtigen (Um-) Bauvorhaben können so die Stadtentwicklung positiv beeinflussen. Ein Gestaltungsbeirat ist deshalb ein wichtiger Baustein im Rahmen der Sicherung einer gestalterischen Qualität in der Innenstadt.

Projekt 6.05

Städtebauliche Beratung

Die Verbesserung der städtebaulichen Qualität in der Innenstadt sollte durch eine kontinuierliche fachliche Beratung

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

7 | Einkaufen und Mobilität

begleitet werden. In Ergänzung oder auch als Alternative zu einem Gestaltungsbeirat kann die Stadt bei der Beurteilung privater Bauvorhaben auf externe fachliche Expertise zurückgreifen.

Projekt 6.06

Bauherrenberatung

Durch die Etablierung einer Bauherrenberatung können konkrete Gestaltungsvorschläge (in Ergänzung und Anlehnung an das Gestaltungshandbuch) erarbeitet werden. Auch eine Unterstützung bei Fragen energetischer Sanierung und Modernisierung kann zur Aufwertung des Gebäudebestands und als Anreiz für Sanierungsmaßnahmen angeboten werden.

Projekt 6.07

Leitfaden stadtbildgerechte energetische Sanierung

Bei einer energetischen Sanierung des Gebäudebestandes gilt es, basierend auf dem Gestaltungshandbuch sowie einem Energienutzungsplans für die Stadt Illertissen, stadtbildgerechte Lösungen zu entwickeln.

Zukunftsfähige Anpassungen des zentralen verdichteten Gebäudebestandes der Stadt Illertissens sollten dabei unter Wahrung des typischen Charakters der Innenstadt als prägende identitätsstiftende Mitte geschehen. Entsprechende Grundlagen sind u.a. mit folgenden

Aspekten zu erarbeiten: Regelung zur Nutzung von Solaranlagen in der Innenstadt, Empfehlungen zur energetischen Optimierung der Gebäudehülle unter denkmalpflegerischen Aspekten bzw. basierend auf Empfehlungen des Gestaltungshandbuches, Empfehlungen zur Nutzung regenerativer Energien aufgrund örtlicher Potenziale bzw. Empfehlungen des Energienutzungsplans, Förderwegweiser, Sanierungs- und Energieberatung im Zusammenhang mit dem Kommunalem Förderprogramm.

Projekt 7.01

Einzelhandelskonzept Innenstadt

Das regionale Einzelhandelskonzept Donau-Iller von 2014 zeigte bereits für Illertissen grundsätzlichen Handlungsbedarf auf. Aufgrund des Alters des städtischen Einzelhandelskonzepts (2004) ist es für die Stadt Illertissen neu aufzustellen. Im Interesse der Stadt sind Aspekte zur Stärkung der Innenstadt neu zu bewerten und entsprechende Empfehlungen zu erarbeiten. Zielsetzung zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt sind zu formulieren und die Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche zu überprüfen.

Im Rahmen des Konzepts ist die Ausarbeitung von Entwicklungsperspektiven und möglichen Qualifizierungserfordernissen der Standorte (z.B. im Bereich Nahversorgung) zu un-

tersuchen. Das Einzelhandelskonzept soll schließlich die Grundlage für eine aktive Standortpolitik und langfristigen bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsvorhaben darstellen. Die zukünftige regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung der erarbeiteten Strategie wird dabei empfohlen.

Projekt 7.02

Mobilitätskonzept Innenstadt

Der fließende sowie der ruhende Kfz-Verkehr sind immer noch prägende Elemente in der Stadt. Verkehrsbelastung, Nutzungskonflikte als auch eine verkehrsbezogene Gestaltung des öffentlichen Raums sind v.a. in der Innenstadt von großer Relevanz. Es gilt, nicht nur den Verkehr bei einer Umgestaltung besser zu integrieren, sondern auch eine Neuorganisation des Verkehrsgeschehens grundsätzlich zu untersuchen und Lösungen aufzuzeigen.

Hierbei ist als erster Schritt ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Das Konzept greift dabei alle Verkehrsmittel als gemeinsames Angebot auf und definiert Maßnahmen für eine zukunftsfähige Ausgestaltung der dafür benötigten Räume und Infrastruktur. Hierbei sollten u.a. auch die Einschätzung von Knotenpunkten, entlastende Maßnahmen oder auch Varianten einer Umlenkung des Verkehrs integriert werden. Einen Schwerpunkt

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Einkaufen und Mobilität | 7

stellt dabei eine Verkehrsbelastung der Innenstadt dar.

Ein solches Mobilitätskonzept sollte neben dem Kfz auch die anderen Mobilitätsarten betrachten. Illertissen verfügt bereits über ein gut ausgebauten ÖPNV, vor allem in der Innenstadt. Vorgeschlagen wird eine grundsätzliche Überprüfung zur Verbesserung des Angebotes v.a. im Bezug auf die Busverbindungen mit Schwerpunkt Innenstadt. Die Fahrzeiten als auch die Taktung der Buslinien könnten dabei stärker an den Bedarf der Bürger angepasst werden. Ebenso ist die Implementierung alternativer bzw. innovativer Konzepte zu prüfen (AST-Ausbau, Rufbusse, Kleinbusse etc.). Die Bushaltestellen sollten funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Die Vermittlung und Präsentation des örtlichen ÖPNVs, Infos über das Netz, geänderte Verbindungsmöglichkeiten oder auch Störungen sind in moderne Medien zu überführen (Smartphone-App) für eine bessere Kommunikation mit den Einwohnern vor Ort und damit für eine Steigerung der Attraktivität.

Die Förderung alternativer Mobilitätsarten im Vergleich zum klassischen Kfz ist weiter voranzutreiben. Es gilt, Ideen zur Stärkung des Fußgängerverkehrs, des Radverkehrs sowie allgemein der E-Mobilität nicht nur auf Innenstadt-

sondern auf Gesamtstadtebene zu entwickeln. Ein Alltagsradwegenetz gilt es dahingehend auszubauen (Lückenanalyse), Nutzungskonflikte und Gefahrenstellen sind zu identifizieren, mit Knotenpunkt Innenstadt. Zur Stärkung des Radverkehrs gilt es ebenso, das Angebot an Fahrradabstellanlagen auszubauen, zu attraktivieren und mit möglichen Serviceeinrichtungen zu ergänzen (z.B. Ladestationen, Reparaturservice, Verleihsystem, Versorgungsstation etc.). Auf eine einheitliche und hochwertige Gestaltung ist dabei zu achten.

Die Fußgänger können neben der Schwerpunktsetzung auf mehr Aufenthaltsqualität, einer besseren Wegweisung auch durch eine verbesserte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum profitieren. Barrierefreiheit sollte dabei durch Mindestbreiten, passende Bodenbeläge, einem klaren durchgängigen Leitsystem oder ebenso durch den barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen (Taktilsystem, Witterungsschutz) ermöglicht werden. Zentrale Bereiche im öffentlichen Raum sind dazu als Mobilitätsknoten auszubauen. Es sollten unterschiedliche Ansätze abgewogen und verfolgt werden. Denn nicht nur die E-Mobilität wird zukünftig eine wichtige Rolle für die Gesamtmobilität der Bevölkerung spielen, sondern auch das Sharing-Prinzip sowie die Thematik des autonomen

Fahrens. Wichtig ist der Ausbau der Standorte für E-Tankstellen für den MIV (Motorisierter Individualverkehr), E-Bike-Ladestationen als auch Sharing-Stationen für Autos und Fahrräder an zentralen Punkten in der Stadt.









Projekt- und Maßnahmenkatalog

7

Projekte und Maßnahmen
Impulsprojekte
Anlage












PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Öffentlicher Raum West und Ost

Nr. Lage	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt / Projektbausteine / Maßnahmen Beschreibung	Art der Maßnahme	Grobe Kosten (T) EUR	Priorität / Umsetzungszeitraum		
				kurz 2021 - 2025	mittel 2026 - 2030	lang ab 2030
Handlungsfeld 1 Öffentlicher Raum West						
1.01 Gestaltung Ulmer-/ Memminger Straße						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Planung für die Neugestaltung der Hauptverkehrsstraße in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt. Erarbeitung grundlegender Gestaltungsprinzipien im Rahmen eines Gesamtkonzepts mit Integration der verkehrlichen Aspekte. Feinplanung für den öffentlichen Raum, ohne Fahrbahn. (Gesamt: ca. 15.100 m²) - Definition Zeitschiene und Realisierungsabschnitte. - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt (ohne Fahrbahn): ca. 8.200 m².	O	ca. 100 ^{4a)}	●		
	Realisierung Umgestaltung Seitenbereiche ohne Fahrbahn (gesamt: ca. 8.200 m²).	O	ca. 1.330 ^{5c)}	●		
1.02 Aufwertung Carnac Platz						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.580 m².	O	ca. 140 ^{4b)}	●		
	Realisierung Umgestaltung Platzbereich (gesamt: ca. 1.580 m²).	O	ca. 695 ^{5b)}	●		
1.03 Gestaltung Dietenheimer Straße						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 2.570 m².	O	ca. 50 ^{4a)}			●
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege, (gesamt: ca. 2.570 m²).	O	ca. 420 ^{5c)}			●
1.04 Gestaltung Adolf-Kempter-Straße						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 4.060 m².	O	ca. 70 ^{4a)}			●
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege, (gesamt: ca. 4.060 m²).	O	ca. 660 ^{5c)}			●
1.05 Gestaltung Bahnhof- / Ulrichstraße						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 3.180 m².	O	ca. 55 ^{4a)}		●	
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege, (gesamt: ca. 3.180 m²).	O	ca. 515 ^{5c)}		●	
1.06 Gestaltung Christoph-Rodt-Straße						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.170 m².	O	ca. 40 ^{4a)}	●		
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege, (gesamt: ca. 1.170 m²).	O	ca. 335 ⁷⁾	●		
Handlungsfeld 2 Öffentlicher Raum Ost						
2.01 Aufwertung Vorbereich Krankenhaus						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Platzbereich - Direkter Vorbereich Krankenhaus als Platzfläche - Schaffung Aufenthaltsqualität und Aufwertung Eingangsbereich Krankenhaus - Neuorganisation Parkierung und Beschilderung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.850 m².	O	ca. 165 ^{4b)}		●	
	Realisierung Umgestaltung Platzbereich am Krankenhaus (gesamt: ca. 1.850 m²).	O	ca. 815 ^{5b)}		●	
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Straßenraum - Umgestaltung Krankenhausstraße ab Martinsplatz bis Platzfläche mit Einmündungsbereich Unterer Graben und Teilbereich Robert-Koch-Str. - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 2.540 m².	O	ca. 40 ^{4a)}		●	
	Realisierung Umgestaltung Straßenraum Krankenhaus (gesamt: ca. 2.540 m²).	O	ca. 410 ^{5c)}		●	
2.02 Gestaltung Unterer Graben / Friedhofstraße						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 6.900 m².	O	ca. 100 ^{4a)}		●	
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege, (gesamt: ca. 6.900 m²).	O	ca. 1.120 ^{5c)}		●	
2.03 Gestaltung Am Weiher / Josef-Christa-Str.						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 3.060 m².	O	ca. 55 ^{4a)}		●	
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege, (gesamt: ca. 3.060 m²).	O	ca. 495 ^{5c)}		●	















PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Das Schloss und seine Geschichte

Nr. Lage	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt / Projektbausteine / Maßnahmen Beschreibung	Art der Maßnahme	Grobe Kosten (T) EUR	Priorität / Umsetzungszeitraum		
				kurz 2021 - 2025	mittel 2026 - 2030	lang ab 2030
2.04 Gestaltung Auf der Point						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.100 m².	O	ca. 25 ^{4a)}			●
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege, (gesamt: ca. 1.100 m²).	O	ca. 180 ^{5c)}			●
2.05 Aufwertung Bereich Bräuhaus						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Gestaltung Vorbereich Bräuhaus mit Einbeziehung Bräuhausweg bis Vöhlstraße - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.600 m².	O	ca. 35 ^{4a)}		●	
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege, (gesamt: ca. 1.600 m²).	O	ca. 260 ^{5c)}		●	
2.06 Gestaltung Schützen- / Wallstraße						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 3.620 m².	O	ca. 60 ^{4a)}			●
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege, (gesamt: ca. 3.620 m²).	O	ca. 590 ^{5c)}			●
Handlungsfeld 3 Das Schloss und seine Geschichte						
3.01 Schlossallee						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.750 m².	O	ca. 40 ^{4a)}	●		
	Realisierung Umgestaltung Straßenraum (gesamt: ca. 1.750 m²).	O	ca. 285 ^{5c)}	●		
	Sanierung der Straßenbegleitenden Mauern. Orientierung an originale Mauergestaltung. Gestalterisch abgestimmte Ausbesserungsarbeiten etc. - Auf nördlicher Seite (Stadt Illertissen) der Straße. - ggf. Einbeziehung privater Akteure (südliche Seite Freilichtbühne) - Abfragen der Mitwirkungsbereitschaft. - Mauer Stadt, ca. 80 m // 320 m² Fläche	B	ca. 80 ⁵ⁱ⁾	●		
3.02 Revitalisierung Schlossgärten						
	Realisierungswettbewerb „Neue Schlossgärten“ - Vorbereitung und Durchführung eines Freianlagen-Realisierungswettbewerbs. - Öffnung und Erlebbarmachung der ehem. Schlossgartenanlage in Kombination mit der gestalterischen Aufwertung des direkten Zugangsbereichs zum Schloss mit einer Aussichtsplattform auf die Stadt, den Wegeverknüpfungen Richtung Innenstadt, der Schlossallee, des Panoramawegs und der Umgestaltung des nördlichen Hangbereichs zu einem Terrassengarten	V	85 ³⁾	●		
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Freianlage Neue Schlossgärten mit Aussichtsplattform, ca. 5.500 m² - Neugestaltung und Öffnung der historischen Gartenanlage. - Schaffung einer multifunktionalen öffentlichen Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität für den Ort. - Integration von Sitz- und Verweilmöglichkeiten sowie Beschilderung (Wegweiser/Themenwege). Sanierung der umgebenden historischen Mauer - Orientierung an originale Gestaltung. - Neugestaltung des westlichen Fußwegs von Panoramaweg im Süden bis neuer Aussichtsplattform am Schloss mit parallel erfolgenden Freischnitt und Pflege des angrenzenden Gehölzsaums für die Herstellung von direkten Blickbeziehungen auf die Stadt im Westen. - Herstellung und Gestaltung einer Aussichtsplattform an der Schlossbrücke mit Blick auf die Altstadt und hoher Aufenthaltsqualität.	O	ca. 110 ^{4c)}	●		
	Realisierung Gestaltung Freianlage (ohne Umbau Nebengebäude) Mit Neugestaltung und Errichtung Aussichtsplattform	O	ca. 435 ^{5c)}	●		
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Umnutzung des Garagen-Nebengebäudes für Gastronomie + Öffentliches WC, ca. 200 m² BGF	B	ca. 20 ^{4d)}	●		
	Instandsetzung / Umbau Nebengebäude Umnutzung des Garagen-Nebengebäudes für Gastronomie + Öffentliches WC, ca. 200 m² BGF	B	ca. 100 ^{5h)}	●		
	Sanierung der prägenden Ummauerung Orientierung an originale Mauergestaltung. Gestalterisch abgestimmte Ausbesserungsarbeiten etc. - Mauer Schlossgärten, ca. 80 m Länge // 900 m² Fläche	B	ca. 225 ⁵ⁱ⁾	●		
	ggf. Erwerb relevanter Grundstücke Durch die Stadt, Vertragsverhandlungen mit bayerischer Immobilienverwaltung	O	nach Umfang	●		
3.03 Themenweg Schlossgeschichte						
	Entwurfs-, Ausführungsplanung und Umsetzung - Durch Themenweg die Stadt sowie das Schloss für Gäste und Einwohner erfahrbar und erlebbar machen. - Erarbeitung einer Route und eines Gestaltungskonzepts für die Beschilderungen in Zusammenarbeit mit dem Museum Illertissen. Nutzung der bestehenden und der neu errichteten Wege und Rastpunkte. Identifizierung und Inszenierung besonderer Punkte - Aufenthaltsqualität schaffen. - Info-Schilder zur Geschichte mit den damaligen Nutzungen an bestimmten Punkten im als auch außerhalb der erhaltenen Schlossanlage. Vernetzungen nach außen zum bestehenden Wegeangebot. - Vermarktung und Integration in ein einheitliches Beschilderungs- und Informationssystem der Stadt.	V / B	Verwaltungs- aufwand	●		



PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Illerleite

Nr. Lage	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt / Projektbausteine / Maßnahmen Beschreibung	Art der Maßnahme	Grobe Kosten (T) EUR	Priorität / Umsetzungszeitraum		
				kurz 2021 - 2025	mittel 2026 - 2030	lang ab 2030
3.04 Lichtoptimierung						
	Konzept <ul style="list-style-type: none">- Optimierung der bestehenden Lichttechnik im Bereich der Schlossanlage.- Umstieg auf LED-Technik und Konzeption zur Illumination im Stadtgefüge.- Einbeziehung der zentralen Wegeverknüpfungen in die Innenstadt (Staffelweg /Schlossallee).	V	ca. 10 ⁶⁾	●		
3.05 Pflege und Gestaltung						
	Konzept <ul style="list-style-type: none">- zur Pflege und Gestaltung des Schlossbergs mit seinen Hangbereichen.- Überprüfung einer Durchwegung sowie ortsbildverträglichen Eingrünung - Integration vorhandener und weiterer Nutzungen.(bspw. Bestand: Wildgehege) - Erlebarmachung und Gestaltung (Gestaltungshandbuch)	V	Verwaltungs- aufwand	●		
3.06 Schloss 2.0						
	Konzept <ul style="list-style-type: none">- zur Sicherung und Weiterentwicklung des Schlosses mit seinen bestehenden Nutzungen.- Überprüfung alternativer bzw. komplementären Nutzungsmöglichkeiten wie etwa hochwertige Dienstleistungsangebote als auch Gastronomie- in einer attraktiven Naherholungslandschaft mit fußläufiger Erreichbarkeit der mischgenutzten Altstadt.	V	Verwaltungs- aufwand	●		
Handlungsfeld 4 Illerleite						
4.01 Anbindung Schlossberg - Innenstadt						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Wegeverknüpfung Bräuhaus, ca. 700 m ² <ul style="list-style-type: none">- Ausbau des westlichen Wegekreuzes zwischen Schloss, Bräuhaus und Panoramaweg.- Ausbau der Wegeführung ab Weg entlang der Schlossgartenmauer in Richtung Biergarten am Bräuhaus im Nordwesten (Bräuhäusstraße) sowie in Richtung Süden zur Straße Südlichen Halde.- Neugestaltung bzw. Neuinstallation von Sitz- und Verweilflächen (Grundlage Möblierungsvorschlag für die neuen Schlossgärten) und Integration Beschilderung (Wegweiser/Themenweg).- Überprüfung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer	O	ca. 10 ^{4a)}	●		
	Realisierung Ausbau Fußwegeverknüpfung	O	ca. 40 ^{5e)}	●		
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Sanierung Treppenanlage, ca. 400 m ² <ul style="list-style-type: none">- Sanierung und Neugestaltung der Treppenanlage Staffelweg (Stufen, Abwasser, Geländer).- Neugestaltung Sitz- und Verweilfläche- Integration Beschilderung (Wegweiser/Themenweg) sowie Beleuchtung. Gestalterische Anbindung an die neue Aussichtsplattform am Schloss.	O	ca. 10 ^{4a)}	●		
	Realisierung Sanierung Treppenanlage	O	ca. 25 ^{5e)}	●		
4.02 Panoramaweg und Parkplatz						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Ausbau Panoramaweg, ca. 900 m ² <ul style="list-style-type: none">- Verträglicher Ausbau des Wegs zwischen Stellplatz im Osten und Schlossgarten im Westen.- Eingrünung und Pflege der Seitenbereiche.- Neugestaltung und Ergänzung der Sitz- und Verweilflächen.- Integration Beschilderung (Wegweiser/Themenweg).	O	ca. 10 ^{4a)}	●		
	Realisierung Ausbau Panoramaweg	O	ca. 50 ^{5e)}	●		
	Sanierung/Gestaltung der begleitenden Mauern bzw. Einfriedungen <ul style="list-style-type: none">- Orientierung an originale Mauergestaltung. Gestalterisch abgestimmte Ausbesserungsarbeiten etc.- Abstimmung der Gestaltung der bestehenden Einfriedungen.- Einbeziehung privater Akteure - Abfragen der Mitwirkungsbereitschaft.	B	Privat	●		
	Entwurfs- und Ausführungsplanung Ausbau Stellplatzangebot, ca. 1.000 m ² / 40 Stellplätze <ul style="list-style-type: none">- Verträgliche Erweiterung des bestehenden Kiesparkplatzes auf gemeindeeigener Fläche - Eingrünung.- Damit Ausbau des Stellplatzangebotes für Schlossbesucher, Wanderer, Gäste des Hotels etc. - Gestalterisch in die Landschaft eingebundener Ausgangspunkt für Besuche und Wanderungen auf der Illerleite.- Gestalterische Anbindung an Schlossallee sowie an den Panoramaweg. Integration Beschilderung (Wegweiser/Themenweg).	O	ca. 20 ^{4a)}	●		
	Realisierung Erweiterung Parkplatz	O	ca. 140 ^{5f)}	●		
4.03 Freilichtbühne						
	Konzept <ul style="list-style-type: none">- zur Weiterentwicklung und Gestaltung der Fläche der Naturbühne.- Integration von Aufwertungsmaßnahmen für Mauer / Einfriedungen,- Pflege der Grünbereiche und des dortigen Gehölzbestandes.- Neuordnung bzw. Gestaltung der Betriebsflächen.	V/B	Verwaltungs- aufwand bzw. Privat	●	●	●
4.04 Terrassengarten						
	Entwurfs- und Ausführungsplanung Terrassengarten, ca. 5.000 m ² <ul style="list-style-type: none">- Öffnung und Erschließung des Nordhangs entlang der Schlossallee. Entwicklung von Aussichtsterrassen mit hoher Aufenthaltsqualität (Picknickbereich, Liegewiese, Aussichtspunkt, Bienen-Informationshaus etc.)- Gestaltung von Sitz- und Verweilmöglichkeiten, Anlegung von Gartenterrassen und Streuobstwiesen.- Integration Beschilderung (Wegweiser/Themenweg).	O	ca. 40 ⁷⁾	●		
	Realisierung Neugestaltung Terrassengarten	O	ca. 170 ⁷⁾	●		











PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Illerleite

Nr. Lage	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt / Projektbausteine / Maßnahmen Beschreibung	Art der Maßnahme	Grobe Kosten (T) EUR	Priorität / Umsetzungszeitraum		
				kurz 2021 - 2025	mittel 2026 - 2030	lang ab 2030
4.05 Verbindung Vöhlinstraße						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Sanierung Treppenanlage und Gestaltung Vorfläche, ca. 800 m² - Sanierung Treppenanlage und Gestaltung der Vorfläche Richtung Vöhlinstraße. - Neugestaltung Sitz- und Verweilfläche. Integration Beschilderung (Wegweiser/Themenweg) sowie Beleuchtung. - Neugestaltung der Fahrradabstellanlage.	O	ca. 10 ^{4a)}	●		
	Realisierung Ausbau Fußwegeverknüpfung Schlossallee / Vöhlinstraße	O	ca. 45 ^{5e)}	●		
4.06 Haldenweg						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Haldenweg - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 950 m².	O	ca. 20 ^{4a)}		●	
	Realisierung Umgestaltung Haldenweg	O	ca. 155 ^{5c)}		●	
4.07 Aufenthalt Weiher						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Aufenthalt am Weiher - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.360 m².	O	ca. 90 ^{4b)}		●	
	Realisierung Umgestaltung Platz am Weiher	O	ca. 390 ^{5a)}		●	
4.08 Weiherhalde						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Weiherhalde - Ausbau Wegenetz Illerleite. Eingrünung und Pflege der Seitenbereiche zusammen mit einer Neugestaltung und Ergänzung der Sitz- und Verweilflächen. Integration Beschilderung (Wegweiser/Themenweg). - Pflege und Aufwertung der direkt angrenzenden Freiflächen. Ergänzung der Angebote. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 14.000 m².	O	ca. 170 ^{4b)}		●	
	Realisierung Umgestaltung / Ergänzung Weiherhalde	O	ca. 855 ^{5g)}		●	●
	Machbarkeitsstudie Brücke - Überprüfung der möglichen Umsetzung einer Fuß- und Radwegebrücke über die Vöhlinstraße Richtung Schlossberg in Form einer Hängebrücke etc.	V	ca. 15 ⁶⁾		●	
4.09 Beschilderungskonzept						
	Umsetzung eines abgestimmten Beschilderungskonzepts für Besucher und Gäste im gesamten Stadtgebiet Ausbau der Tourismusinfrastruktur durch Verbesserung des örtlichen Beschilderungskonzeptes in und um Illertissen. Thematische Grundlage für die gestalterische Ausarbeitung im Rahmen des Gestaltungskonzepts für den öffentlichen Raum in der Innenstadt - Detaillierte Kartierung / Aufnahme der Ausgangssituation - Aufstellen von einheitlichen, lokal gestalteten Wegweisern, Schilder, Infotafeln, etc. - Verminderung des Parksuchverkehrs durch ein Parkleitsystem - Hervorhebung lokaler Besonderheiten - WICHTIG: Beibehaltung bzw. Forcierung einer einheitlichen, gestalterisch hochwertigen und zurückhaltenden Beschilderung zur Führung und Leitung der Fußgänger bzw. Wanderer im Bereich der Schlossanlagen. - Bei neuer Ausstattung: Orientierung an bestehendem Schildersystem der Stadt im Gebiet, sowie am System der Einrichtungen des Schlosses	S	ca. 20 ⁶⁾	●	●	●





PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Neue Nutzungen

Nr. Lage	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt / Projektbausteine / Maßnahmen Beschreibung	Art der Maßnahme	Grobe Kosten (T) EUR	Priorität / Umsetzungszeitraum		
				kurz 2021 - 2025	mittel 2026 - 2030	lang ab 2030
Handlungsfeld 5 Neue Nutzungen						
5.01 Neues Rathausquartier						
	Realisierungswettbewerb Rathausquartier - Vorbereitung und Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Fläche des Rathausquartiers. - Realisierung Bebauung (Umbau Feuerwehrgebäude und neues Wohngebäude) mit Freiflächengestaltung Vorbereich Feuerwehr, Stellplätze und Freiflächen Gebäude, gesamt: ca. 0,7 ha.	V	ca. 150 ^{2a)}	●		
	Machbarkeitsstudie Rathausquartier - Als Vorbereitung für den Wettbewerb - Klärung der Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Areals, Untersuchung Feuerwehrgebäude	V	ca. 20 ⁶⁾	●		
	Vermessung Areal Rathausquartier / Feuerwehrgebäude (Grundrisse, mind. 3 Schnitte und alle Ansichten) als digitale Grundlage für die weitere Bearbeitung.	S	15 ⁶⁾	●		
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Umbau ehem. Feuerwehrgebäude - Umbau ehem. Feuerwehrgebäude für die Stadtverwaltung - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.200 m² BGF	B	ca. 375 ^{4d)}	●		
	Realisierung Umbau Feuerwehrgebäude (gesamt: ca. 1.200 m² BGF).	B	ca. 2.680 ^{5j)}	●		
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Umgestaltung Außenbereich - Vorflächengestaltung des ehem. Feuerwehrgebäudes, Einbindung in gestaltetem Raum an der Schranne - Neuorganisation Stellplatzfläche, Freiflächengestaltung Neubebauung - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 5.300 m².	O	ca. 160 ^{4b)}	●		
	Realisierung Umgestaltung Außenbereich (gesamt: ca. 5.400 m²).	O	ca. 860 ^{5c)}	●		
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Wohnen nördlich Schranne (III) - Besondere Wohnform (bezahlbar und zentral) - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.140 m² BGF (ca. 11 WE).	B	ca. 215 ^{4d)}		●	
	Realisierung Wohnen nördlich Schranne (III - gesamt: ca. 1.140 m² BGF (ca. 11 WE).	B	ca. 1.425 ^{5k)}		●	
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Wohnen am Adlergebäude (III) - Besondere Wohnform (bezahlbar und zentral) - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.670 m² BGF (ca. 17 WE).	B	ca. 300 ^{4d)}		●	
	Realisierung Wohnen am Adlergebäude (III - gesamt: ca. 1.670 m² BGF (ca. 17 WE).	B	ca. 2.090 ^{5k)}		●	
	Bebauungsplan Rathausquartier (ca. 0,7 ha), Schaffung der Rechtsgrundlagen durch die Bauleitplanung.	V	ca. 10 ³⁾	●		
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Sanierung / Umbau Adlergebäude - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 750 m² BGF.	B	ca. 300 ^{4d)}	●		
	Sanierung & Umbau histor. Adlergebäude - Neben der bestehenden Nutzung (AWO & Heimatmuseum) soll das Adler-Gebäude nach der Sanierung zusätzlich von Vereinen und für Informations- und Beratungsseminare nutzbar gemacht werden. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung (gesamt: ca. 750 m² BGF)	B	ca. 1.760 ⁷⁾	●		
5.02 Ehem. Landratsamt						
	Städtebauliche Feinuntersuchung ehem. Landratsamt Überprüfung der städtebaulichen Entwicklungspotenziale des Areals des ehem. Landratsamt in Kombination mit Flächen des Krankenhauses u.a. zur Neuorganisation der Stellplätze. Sicherung der räumlichen Kanten zum öffentlichen Raum und einer nachhaltigen und stadtbildverträglichen Entwicklung. Größe Areal: ca. 1 ha	V	ca. 15 ^{1a)}		●	
	Machbarkeitsstudie Sanierung / Umbau Landratsamt Hierbei Überprüfung der Räumlichkeiten für Eignung der verschiedenen möglichen Nutzungskombinationen.	V	ca. 15 ⁶⁾		●	
	ggf. Statisches Gutachten Landratsamt	V	nach Umfang		●	
	Investorenauswahlverfahren - Erarbeitung eines planerischen Gesamtkonzepts mit einem Handlungsprogramm zur Definition einer Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen der einzelnen Planungsschritte und Projektbausteine auf Grundlage der städtebaulichen Feinuntersuchung. - Definition Zeitschiene und Realisierungsabschnitte	V	ca. 25 ^{2b)}		●	
	Bebauungsplan Areal ehem. Landratsamt (ca. 0,7 ha), Schaffung der Rechtsgrundlagen durch die Bauleitplanung.	V	ca. 10 ³⁾		●	
5.03 Neues Wohnen Opfingerstr.						
	Städtebauliche Feinuntersuchung Blockbereich Christoph-Rodt-/ Krankenhaus-/ Ulmer- und Opfinger Straße. Hierbei Überprüfung der städtebaulichen Entwicklungspotenziale des Areals zur Entwicklung attraktiver innerstädtischer Wohnungsangebote. Größe Areal: ca. 1,8 ha	V	ca. 20 ^{1a)}		●	
	Bebauungsplan Blockbereich Christoph-Rodt/ Krankenhaus-/ Ulmer- und Opfinger Straße. (ca. 1,8 ha), Schaffung der Rechtsgrundlagen durch die Bauleitplanung. Gewährleistung bzw. Sicherung klarer / prägender räumlicher Kanten zum öffentlichen Raum und einer nachhaltigen und stadtbildverträglichen Entwicklung.	V	ca. 20 ³⁾		●	

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Neue Nutzungen

Nr. Lage	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt / Projektbausteine / Maßnahmen Beschreibung	Art der Maßnahme	Grobe Kosten (T) EUR	Priorität / Umsetzungszeitraum		
				kurz 2021 - 2025	mittel 2026 - 2030	lang ab 2030
5.04 Baywa-Areal						
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Gestaltung öffentlicher Raum, Platzflächen - Platzflächen im neuen Quartier als hochwertige Aufenthaltsbereiche - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, Platzflächen: ca. 4.900 m².	O	ca. 260 ^{4b)}	●		
	Realisierung Gestaltung öffentlicher Raum, Platzflächen (ca. 4.900 m²).	O	ca. 1.390 ^{5a)}	●		
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Gestaltung öffentlicher Raum, Grünzüge - Grünzüge im Quartier für ein attraktives Wohnumfeld bzw. eine attraktive Wegeverknüpfung - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, Grünzüge: ca. 8.600 m².	O	ca. 140 ^{4b)}	●		
	Realisierung Gestaltung öffentlicher Raum, Grünzüge (ca. 8.600 m²).	O	ca. 680 ^{5d)}	●		
5.05 Neuordnung Ulmer-Straße						
	Städtebauliche Feinuntersuchung Areal Ulmer Straße Überprüfung der städtebaulichen Entwicklungspotenziale des Areals zur Entwicklung einer attraktiven städtebaulichen Eingangssituation in Kombination mit Neuentwicklung Baywa-Areal. Größe Areal: ca. 1,4 ha	V	ca. 10 ^{1a)}			●
	Bebauungsplan Areal Ulmer Straße (ca. 1,4 ha), Direkt westlich Ulmer-Str. zwischen Saumweg und Adolf-Kempter-Str. Schaffung der Rechtsgrundlagen durch die Bauleitplanung. Gewährleistung bzw. Sicherung klarer / prägender räumlicher Kanten zum öffentlichen Raum und einer nachhaltigen und stadtbildverträglichen Entwicklung.	V	ca. 20 ³⁾			●
5.06 Neues Wohnen Poststraße						
	Städtebauliche Feinuntersuchung Blockbereich Ulmer-/ Adolf-Kempter-/ Haupt- und Bahnhofstraße mit Areal Poststraße. Hierbei Überprüfung der städtebaulichen Entwicklungspotenziale des Areals zur Entwicklung attraktiver zentraler Wohnungsangebote in Kombination mit der Neuentwicklung des Baywa-Areals und einer Stadt der kurzen Wege. Größe Areal: ca. 3,0 ha.	V	ca. 30 ^{1a)}		●	
	Bebauungsplan Blockbereich Ulmer-/ Adolf-Kempter-/ Haupt- u. Bahnhofstraße mit Areal Poststraße (ca. 3,0 ha). Schaffung der Rechtsgrundlagen durch die Bauleitplanung. Gewährleistung bzw. Sicherung klarer / prägender räumlicher Kanten zum öffentlichen Raum und einer nachhaltigen und stadtbildverträglichen Entwicklung.	V	ca. 30 ³⁾		●	
5.07 Motz-Areal						
	Realisierung Neubebauung. Enge Abstimmung Stadt mit Eigentümer.	B	Privat	●		
	ggf. Anpassung Bebauungsplan	V	Nach Umfang	●		
5.08 Neuordnung Memminger Straße						
	Städtebauliche Feinuntersuchung Blockbereich Memminger-/ Apothekerstraße, Blütenweg. Hierbei Überprüfung der städtebaulichen Entwicklungspotenziale des Areals zur Entwicklung eines attraktiven mischgenutzten Quartiers mit Ausbildung klarer räumlicher Kanten zum öffentlichen Raum (Carnac Platz / Memminger Straße). Größe Areal: ca. 0,6 ha	V	ca. 10 ^{1a)}			●
	Bebauungsplan Blockbereich Memminger-/ Apothekerstraße, Blütenweg (ca. 0,6 ha) Schaffung der Rechtsgrundlagen durch die Bauleitplanung. Gewährleistung bzw. Sicherung klarer räumlicher Kanten zum öffentlichen Raum und einer nachhaltigen und stadtbildverträglichen Entwicklung.	V	ca. 10 ³⁾			●
5.09 Neues Wohnen Wallstraße						
	Städtebauliche Feinuntersuchung Blockbereich Bräuhaus- / Schützen- und Wallstraße. Hierbei Überprüfung der städtebaulichen Entwicklungspotenziale des Areals zur Entwicklung attraktiver, zentraler Wohnungsangebote direkt unterhalb des Vöhlinschlusses. Größe Areal: ca. 1,1 ha	V	ca. 15 ^{1a)}		●	
	Bebauungsplan Blockbereich Bräuhaus- / Schützen- und Wallstraße (ca. 1,1 ha) Schaffung der Rechtsgrundlagen durch die Bauleitplanung. Sicherung der prägenden räumlichen Kanten zum öffentlichen Raum und einer nachhaltigen und stadtbildverträglichen Entwicklung.	V	ca. 15 ³⁾		●	
5.10 Nachverdichtungspotenziale						
	Prüfung und Umsetzung der weiterer vorhandener Flächenpotenziale in der Innenstadt. ggf. Flächenenerwerb durch die Stadt, Feinplanung.	V	nach Umfang	●	●	●
	ggf. Anpassung bzw. weitere Neuaufstellung Bebauungspläne erforderlich	V	Nach Umfang	●	●	●



PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Stadtbild und Baukultur

Nr. Lage	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt / Projektbausteine / Maßnahmen Beschreibung	Art der Maßnahme	Grobe Kosten (T) EUR	Priorität / Umsetzungszeitraum		
				kurz 2021 - 2025	mittel 2026 - 2030	lang ab 2030
Handlungsfeld 6 Stadtbild & Baukultur						
6.01 Gestaltungskonzept öffentlicher Raum						
	Gestaltungskonzept öffentlicher Raum Erarbeitung eines Gesamtkonzepts für die Gestaltung des öffentlichen Raums in der Innenstadt. Hierbei u.a. Orientierung an das Gestaltungshandbuch. <ul style="list-style-type: none">- Einbindung privater Investoren- Priorisierung kommunaler Investitionsvorhaben (Plätze, Straße, Neubebauung)- Feinplanung für möglichen Grunderwerb / Flächentausch- Integration verkehrliche Aspekte- Erarbeitung grundlegender Gestaltungsprinzipien für den öffentlichen Raum in der Innenstadt, Erarbeitung eines einheitlichen Straßengestaltungskonzepts (Straßenbelag, Pflasterflächen, Begrünung, Aufenthaltsbereiche)- Definition Zeitschiene und Realisierungsabschnitte	V	ca. 35 ⁶⁾	●		
6.02 Kommunales Förderprogramm						
	Gestaltungshandbuch und kommunales Förderprogramm (KFP) Anpassung bzw. Ergänzung des bestehenden Gestaltungshandbuches auf Grundlage des Rahmenplans für die Innenstadt und der bestehenden Erhaltungssatzung für die Innenstadt. Kommunales Förderprogramm zur vereinfachten Förderung kleiner privater Maßnahmen im neuen Sanierungsgebiet (Schaffung Grundlage durch klar definierte Maßnahmen im Gestaltungshandbuch).	V / O	ca. 30 / KFP nach Umfang ⁶⁾	●		
6.03 Beleuchtungskonzept						
	Beleuchtungskonzept Erarbeitung eines Beleuchtungskonzepts auf Grundlage des Rahmenplans für die Innenstadt und dem Gestaltungshandbuch für die Inszenierung und Betonung bauhistorischer, kultureller und raumbezogene Highlights in der Innenstadt (Rathaus, Vöhlenschloss, Illerleite etc.) in Verbindung mit der Straßenraumbeleuchtung und unter Berücksichtigung energetischer Belange.	V	ca. 15 ⁶⁾	●		
6.04 Temporärer Gestaltungsbeirat						
	Temporärer Gestaltungsbeirat <ul style="list-style-type: none">- Temporärer Gestaltungsbeirat der Bayerischen Architektenkammer zur Beurteilung einzelner Bauvorhaben oder städtebaulicher Planungen	V	nach Umfang	●		●
6.05 Städtebauliche Beratung						
	Städtebauliche Beratung <ul style="list-style-type: none">- Etablierung einer Beratung durch Fachplaner für Stellungnahmen zu wichtigen städtebaulichen Themen bzw. Bauvorhaben als Entscheidungsgrundlage für die Stadt.- Unterstützung bei der Kommunikation mit den Bürgern mit Thema Sanierung (Erarbeitung Druckvorlage Infolyer, Veranstaltungen etc.)	S	nach Umfang, ca. 5 bis 10 Jahre ⁶⁾	●		●
6.06 Bauherrenberatung						
	Bauherrenberatung Etablierung einer Bauherrenberatung zur Erarbeitung konkreter Gestaltungsvorschläge in Ergänzung und Anlehnung an das Gestaltungshandbuch	S	nach Umfang, ca. 5 bis 10 Jahre ⁶⁾	●		●
6.07 Leitfaden stadtbildgerechte energetische Sanierung						
	Leitfaden stadtbildgerechte energetische Sanierung Erarbeitung eines Leitfadens als Grundlage einer energetischen Sanierung des Gebäudebestandes der Innenstadt zur zukunftsfähigen Anpassungen unter Wahrung des typischen Charakters der Innenstadt als prägende identitätsstiftende Mitte der Stadt. Entwicklung stadtbildgerechter Lösungen. Grundlagen: Gestaltungshandbuch sowie ein zu erarbeitender Energienutzungsplan für die Stadt. U.a. mit folgenden Aspekten: <ul style="list-style-type: none">- Regelung zur Nutzung von Solaranlagen in der Innenstadt,- Empfehlungen zur energetischen Optimierung der Gebäudehülle unter denkmalpflegerischen Aspekten bzw. basierend auf Empfehlungen des Gestaltungshandbuches,- Empfehlungen zur Nutzung regenerativer Energien aufgrund örtlicher Potenziale bzw. Empfehlungen des Energienutzungsplans,- Förderwegweiser, Sanierungs- und Energieberatung im Zusammenhang mit dem Kommunalem Förderprogramm.	V	20 ⁶⁾	●		

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Einkaufen und Mobilität

Nr. Lage	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt / Projektbausteine / Maßnahmen Beschreibung	Art der Maßnahme	Grobe Kosten (T) EUR	Priorität / Umsetzungszeitraum		
				kurz 2021 - 2025	mittel 2026 - 2030	lang ab 2030
Handlungsfeld 7 Einkaufen und Mobilität						
7.01 Einzelhandelskonzept Innenstadt						
	Ausarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Innenstadt - Identifikation von Angebots-, Marken-, Branchen- und Konzeptlücken - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche - Entwicklungsperspektiven und Qualifizierungserfordernisse des Bedarfs und des Standortes (z.B. im Bereich Nahversorgung) - Definition der Zielsetzung zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Illertissen - Schaffen einer Planungsgrundlage im Einzelhandel für eine aktive Standortpolitik sowie die künftige bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsvorhaben - regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung der Strategie	V	ca. 20 ⁶⁾	●		
7.02 Mobilitätskonzept Innenstadt						
	Erarbeitung eines Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes. Überprüfung des Verkehrsgeschehens, v.a. im Bereich der Innenstadt. Begleitung einer besseren gestalterischen Integration. Untersuchung einer möglichen Neuorganisation und Aufzeigen möglicher Lösungsansätze. U.a. Integration der Einschätzung von Knotenpunkten, entlastenden Maßnahmen oder auch Varianten einer Umlenkung des Verkehrs, v.a. zur Verkehrsentlastung der Innenstadt im Bereich Martinsplatz / Hauptstraße. Es wird darüber hinaus empfohlen, die Thematik des ruhenden Verkehrs mit zu betrachten.	V	ca. 30 ⁶⁾	●		
	Funktionaler und gestalterischer Ausbau des Alltagsradwegenetzes (Lückenanalyse) im zentralen Bereich - Integration des Radverkehrs in Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raums - Einheitliche Gestaltung und attraktives Wegeleitsystem für den Radverkehr (Einbindung in das Beschilderungskonzept) - Anbindung an das überregionale Radwegenetz - Identifizierung Nutzungskonflikte und Gefahrenstellen	V / S / B	nach Umfang	●	●	
	Ausbau der Fahrradabstellanlagen in der Innenstadt - Integration von zusätzlichen Fahrradabstellanlagen in Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raums, v.a. an Plätzen und deren Nebenbereichen. - Neben Fahrradbügeln ebenso Prüfung u.a. von witterungsgeschützten Doppelstockparken. - Dabei: Einheitliche Gestaltung und stadtbildgerechte Einbindung - Integration der E-Mobilität. Ausbau von Ladestationen für E-Bikes. - Integration von ergänzenden fahrradbezogenen Nutzungen und Dienstleistungen. Überprüfung möglicher Standorte am Rathaus sowie am Schloss und im direkten Zugangsbereich zur Illerleite (Ausleihmöglichkeiten / Sharing-Angebote / Fahrradwerkstatt etc.).	V / S / B	nach Umfang	●	●	
	Überprüfung der Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.	V / S	nach Umfang	●	●	

Art der Maßnahme

V: vorbereitende Maßnahmen

Vorbereitung der Erneuerung, wie z.B städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung, Bebauungspläne, Gutachten, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Stadtumbauvergütung, Verfahrenskosten, Sonstiges

O: Ordnungsmaßnahme

Erwerb von Grundstücken, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sonstige Ordnungsmaßnahmen

B: Baumaßnahme

Modernisierung und Instandsetzungen, Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand), Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, sonstige Baumaßnahmen

S: sonstige Maßnahme

Privat - Umsetzung der Maßnahme durch Private

Zeitraum - Definition


Kurz - Kurzfristig umzusetzende Maßnahmen - in den nächsten 5 Jahren: 2021 - 2025

Mittel - Mittelfristig umzusetzende Maßnahmen - zw. 5 bis 10 Jahre: 2026 - 2030

Lang - Langfristig umzusetzende Maßnahmen - ab 2030

IMPULSPROJEKTE

KURZFRISTIG ANZUGEHENDE PROJEKTE & MASSNAHMEN

Die mit einem roten Icon  markierten Projektbausteine sind die vordringlich anzugehenden Maßnahmen. Sie bilden zusammen die zentralen Impulsprojekte für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt ab, die in den nächsten 5 Jahren anzugehen sind. Diese sind:

Alle Projekte und Maßnahmen des Rahmenplans für die Innenstadt definieren in ihrer Gesamtheit die vorgeschlagene Umgrenzung für das zukünftige Sanierungsgebiet „Innenstadt“, basierend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen. Angedacht ist ein Umsetzungszeitraum von insgesamt ca. 15 Jahren ab 2021.

- » Umgestaltung Ulmer-/
Memminger Str.
- » Aufwertung Carnac Platz
- » Gestaltung Christoph-Rodt-Str.
- » Projekte des Handlungsfelds
„Das Schloss und
seine Geschichte“
- » Anbindung Schlossberg -
Innenstadt
- » Panoramaweg und Parkplatz
- » Terrassengarten
- » Verbindung Vöhlstraße
- » Neues Rathausquartier
- » Baywa-Areal
- » Einzelhandelskonzept
- » Mobilitätskonzept

Kostenberechnung:

Alle Kosten sind grobe Schätzungen zur Orientierung, auf 5.000 EUR aufgerundet.
Grundlage grober Kostenorientierung:

1a)	Städtebaulicher Entwurf Merkblatt Nr. 51, Stand 05/2014 „Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung“ nach § 42 HOAI (AK Baden-Württemberg - empfohlen von der BYAK), Honorarzone II, gemittelt mit 6 % Nebenkosten und Umsatzsteuer	5a)	Umgestaltung zentraler öffentlicher Raum - untergeordnete Plätze Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F7 Freianlagen incl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto Grundlage Quelle: BKI F7 2016, 8700-0022 - angepasst: ca. 284 €/m² AUF
1b)	Städtebaulicher Entwurf Merkblatt Nr. 51, Stand 05/2014 „Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung“ nach § 42 HOAI (AK Baden-Württemberg - empfohlen von der BYAK), Honorarzone III, gemittelt mit 6 % Nebenkosten und Umsatzsteuer	5b)	Umgestaltung zentraler öffentlicher Raum - Platzflächen Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F7 Freianlagen inkl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto Grundlage Quelle: BKI F7 2016, 8700-0036 - angepasst: ca. 440 €/m² AUF
2a)	Kosten Wettbewerb Eigene Erfahrungswerte Büro: Management: ca. 35.000 € brutto Preisgericht / Nebenkosten: ca. 15.000 € brutto Preisgeld Realisierung Gebäude: LP 1+2 / 09% brutto Preisgeld Realisierung Freianlagen: LP 1+2 / 13% brutto Preisgeld basierend auf Kostenermittlung n. BKI/HOAI bzw. Merkblatt Nr. 51 für städtebaulichen Entwurf	5c)	Umgestaltung - Straßenraum / Kreuzungsbereiche / Bereich Rathaus Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F7 Freianlagen inkl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto Grundlage Quelle: BKI F7 2016, 8700-0011 - angepasst: ca. 162 €/m² AF
2b)	Kosten Auswahlverfahren Eigene Erfahrungswerte Büro: Management/Gremium/Nebenkosten: ca. 25.000 € brutto	5d)	Umgestaltung öffentliche Freifläche - Schlossgärten / Grünzüge Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F8 Freianlagen, inkl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto Grundlage Quelle: BKI F8 2018, Ø Parkanlagen - angepasst: ca. 79 €/m² AUF
3)	Erstellung Bebauungsplan Kostenschätzung nach HOAI 2013 §19 / 21, Zone II, gemittelt, mit 6 % Nebenkosten und Umsatzsteuer	5e)	Umgestaltung / Ausbau Wegeverknüpfung Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F8 Freianlagen, inkl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto Grundlage Quelle: BKI F8 2018, 9100-0063 - angepasst: ca. 55 €/m² AUF
4a)	Entwurfsplanungen, Objektplanung - Verkehrsanlagen Kostenschätzung nach HOAI 2013, Verkehrsanlage §47, Anlage 13, Honorarzone III, unterer Satz mit 6 % Nebenkosten und Umsatzsteuer: - Sonstige innerörtliche Straßen mit normalen verkehrstechnischen Anforderungen oder normaler städtebaulicher Situation (durchschnittliche Anzahl Verknüpfungen mit der Umgebung) - Wege im bewegten Gelände mit schwierigen Baugrund- und Entwässerungsverhältnissen	5f)	Erweiterung und Eingrünung Kiesparkplatz Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F3 Freianlagen, inkl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto Grundlage Quelle: BKI F3 2006, 5400-004 - angepasst: ca. 140 €/m² AUF
4b)	Entwurfsplanungen, Objektplanung - Freianlagen Kostenschätzung nach HOAI 2013, Freianlagen §39, Anlage 11, Honorarzone IV, unterer Satz mit 6 % Nebenkosten und Umsatzsteuer: - Innenhöfe mit hohen Anforderungen - Fußgängerbereiche und Stadtplätze mit hoher Ausstattungsintensität - innerörtliche Grünzüge, Grünverbindungen mit besonderer Ausstattung	5g)	Ausbau / Umgestaltung Weiherhalde Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F8 Freianlagen, inkl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto Grundlage Quelle: BKI F8 2018, 8700-0045 - angepasst: ca. 61 €/m² AUF
4c)	Entwurfsplanungen, Objektplanung - Freianlagen Kostenschätzung nach HOAI 2013, Freianlagen §39, Anlage 11, Honorarzone V, Unterer Satz mit 6% Nebenkosten und Umsatzsteuer: Freiflächen im Zusammenhang mit historischen Anlagen, historische Parks- und Gartenanlagen, Gartendenkmale:	5h)	Bauliche Instandsetzung / Umbau Nebengebäude Park Kostenschätzung nach BKI Baukosten Gebäude Altbau 2018 inkl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 300+400 brutto Grundlage Quelle: BKI Altbau 2018, Ø Instandsetzungen Nichtwohngebäude - angepasst: ca. 485 €/m² BGF
4d)	Entwurfsplanungen, Objektplanung - Gebäude und Innenräume Kostenschätzung nach HOAI 2013, Gebäude und Innenräume §34, Anlage 10, Honorarzone IV, unterer Satz mit 6 % Nebenkosten und Umsatzsteuer: - Bürger-, Gemeindezentren - Ausstellungsgebäude, Museen - Büro-, Verwaltungsgebäude - Wohnhäuser oder Hausgruppen in verdichteter Bauweise	5i)	Bauliche Instandsetzung Mauer Annahme, 250 €/m²
		5j)	Umbau ehem. Feuerwehrgebäude / Landratsamt Kostenschätzung nach BKI Baukosten Gebäude Altbau 2018 inkl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 300+400 brutto Grundlage Quelle: BKI Altbau 2018, Ø Umbau Gebäude anderer Art - angepasst: ca. 2.230 €/m² BGF
		5k)	Bebauung MFH, mittlerer Standard Kostenschätzung nach BKI Baukosten Gebäude Neubau 2020 inkl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 300+400 brutto Grundlage Quelle: BKI Neubau 2020, Ø MFH mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard - angepasst: ca. 1.250 €/m² BGF
		6)	Sonstige Eigene Erfahrungswerte, brutto, Büro SCHIRMER, Würzburg
		7)	Sonstige Angabe Stadt Illertissen, brutto für Adlergebäude: Kosten brutto KG 300+400 für Christoph-Rodt-Str.: Nur Straßenbau (ohne Wasser/Kanal)



Vorschlag
Sanierungsgebiet






Vorschlag Umgriff
Begründung und mögliche Verfahrenswahl
Kosten- und Finanzierungsübersicht

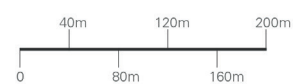
VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

VORSCHLAG UMGRIFF



Kataster Innenstadt, Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet, o.M.

-  Gebäude innerhalb vorgeschlagenes Sanierungsgebiet
-  Flurstücke innerhalb vorgeschlagenes Sanierungsgebiet
-  Umgrenzung Vorschlag Sanierungsgebiet, ca. 72,9 ha



BEGRÜNDUNG UND MÖGLICHE VERFAHRENSWAHL

AUSGANGSBEDINGUNGEN

Die Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen überprüft. Dabei sind zahlreiche städtebauliche Missstände sowohl in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch der Funktionsfähigkeit des zentralen Bereichs der Stadt deutlich geworden. Vor allem in den Randbereichen der Innenstadt ergeben sich zahlreiche Handlungserfordernisse.

Neben einem hohen Versiegelungsgrad und Erhaltungs- sowie Gestaltungs-mängel vorhandener Erschließungs- und Freiflächenanlagen herrscht die Erfordernis der stärkeren Verknüpfung der Innenstadt mit den umliegenden Quartieren sowie mit der Illerleite. Die Illerleite sowie das ortsbildprägende und identitätsstiftende Vöhlinschloss müssen stärker in die zukünftige Entwicklung der Innenstadt einbezogen und zur Qualifizierung des zentralen Bereichs der Stadt Illertissen genutzt werden.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen können die Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen belegen. Die Ziele der Sanierung für dieses Gebiet sind in

einem aktuellen Rahmenplan für die Innenstadt dargestellt. Damit liegen für die Beurteilung des Sanierungsbedarfs ausreichende Unterlagen vor.

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Durchführung sollte innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens von max. 15 Jahren abgeschlossen sein. Die Bestandsanalyse zeigt im gesamten Sanierungsbereich eine Verteilung struktureller Mängel und Funktionsschwächen unterschiedlicher Form. Die Festlegung und Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes wird durch folgende Aspekte begründet:

Die räumlichen und sozialen Schwächen der Gesamtstadt konzentrieren sich auf die Innenstadt und führen dazu, dass diese ihre Funktion als räumliche und soziale Mitte nur eingeschränkt wahrnehmen kann. Räumlich drücken sich die städtebaulichen Defizite vor allem gestalterisch aus. Punktuell gibt es Gebäude mit Gestaltungsdefizit der Fassade bzw. deutlichen Erhaltungsmängel zum öffentlichen Raum, im Bereich der Hauptstraße, am Martinsplatz oder auch in der Adolf-Kempler-Straße. Es ergeben sich vorwiegend in den Randbereichen entlang der Straßenzüge oftmals städtebauliche diffuse Bereiche

durch eine fehlende räumliche Fassung bzw. durch baulich unklar ausgebildete Ränder oder ungepflegte bzw. ungestaltete oder mindergenutzte Freibereiche. Die Staatsstraße St2031 stellt durch ihre verkehrsbezogene Gestaltung und Belastung eine Zäsur und Lärmemittent im Stadtgebiet dar, ebenso die Bahntrasse. Gerade die stark verkehrsbezogene Gestaltung des Knotenpunktes Ulmer-/ Memminger- und Hauptstraße unterbricht die wichtige Fußwegeachse Rathaus - Bahnhof. Durch eine diffuse Situation in Kombination mit einer stark verkehrsbezogenen Gestaltung ergeben sich gerade in den Zugangsbereichen zur Innenstadt unattraktive Eingangssituationen. Abgeschottete Bereiche, vor allem am Schlossberg bewirken eine Insellage des Schlosses am Randbereich der Innenstadt. Dies wird verstärkt durch eine eingeschränkte durchgängige Begehbarkeit der Illerleite. Gerade die Treppensteigen Richtung Vöhlinschloss sind zwar baulich in gutem Zustand, die Oberflächen jedoch in ihrem Erscheinung sehr unattraktiv.

Gestaltungsdefizite gehen oftmals einher mit Leerstand bzw. Teilleerstand und einem allgemein schlechten Gebäudezustand. Hierbei gibt es vor allem direkt unterhalb des Schlosses an der Vöhlin- und Bräuhäuserstraße, in der Straße Am Reichshof, an der Ulmer Straße im Norden, im Bereich der Ulrichstraße und der westlichen Hauptstraße Richtung Bahn-

BEGRÜNDUNG UND MÖGLICHE VERFAHRENSWAHL

hof sowie am Carnac Platz deutlichen Handlungsbedarf. Weitere funktionale Schwächen sind viele untergenutzte Flächen bzw. Brachen, vorwiegend in den Blockinnenbereichen. Diese sollten im Hinblick auf die hohe Wohnraumnachfrage insbesondere für Nachverdichtung als Potenzial gesehen und genutzt werden. Der zentrale, verdichtete Bereich der Innenstadt besitzt darüber hinaus einen hohen Versiegelungsgrad. Dies wirkt sich negativ auf das Stadtklima und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes auf. Gerade in den Randbereichen gibt es des weiteren Straßenzüge mit schlechtem Erhaltungszustand. Dies konzentriert sich im Bereich Bräuhaus und Schloss im Osten, am Friedhof bzw. Krankenhaus und Christoph-Rodt-Straße im Norden, Carnac Platz mit Ulrichstraße und Dietenheimer Straße im Südwesten und im Bereich des Baywa-Areals im Nordwesten. Die Hauptverkehrsachse der Innenstadt in Nord-Süd Richtung sowie die nach Westen erschließenden Sammelstraßen sind weiterhin geprägt durch überdimensionale Fahrbahnbreiten. Auch bestehen teils Nutzungskonflikte zwischen Auto und Fußgänger in diesen sowie anderen Straßenzügen durch einem hohen Parkdruck und fehlende oder zu schmale Gehwege. Die funktionalen und gestalterischen Defizite beeinträchtigen die Wirkung des öffentlichen Raumes. Die beiden Bahnübergänge stellen Gefahrenpunkte für das Verkehrsgeschehen dar.

ZIELE UND ZWECKE

DER SANIERUNG

Im Rahmen der Sanierung sollen schrittweise die festgestellten Mängel beseitigt und die Innenstadt als räumliche und soziale Mitte der Stadt weiter ausgebaut werden. Die Funktion der Innenstadt als Standort des Einzelhandels und damit der Versorgung soll gesichert sowie als zentralen Ort des kulturellen Austauschs und der sozialen Interaktion weiter qualifiziert werden.

Der Rahmenplan für die Innenstadt, das Leitbild und das Rahmenkonzept zusammen mit den dazugehörigen Projekten mit ihren Ideenskizzen, stellt das langfristige Entwicklungskonzept für die städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Bereichs der Stadt dar. Die Gesamtkonzeption baut dabei auf den vorliegenden Untersuchungen und Planungen der Stadt auf und ergänzt diese. Die konkreten Ziele und Projekte für die Innenstadt sind somit eingebettet in ein räumliches und funktionales Gesamtkonzept für die Stadt Illertissen. Unterschieden wird darüber hinaus zur strategischen Umsetzung von kurzfristig umsetzbaren als auch erst langfristig realisierbaren Projekte. Die Ziele der Sanierung für die Innenstadt sind:

INNENSTADT ALS MITTELPUNKT DER STADT WEITER QUALIFIZIEREN

- » Als räumliche und soziale Mitte stärken.

- » Vielfältige und ansprechende Kultur- und Tourismusangebote fortentwickeln.
- » Innenstadt als zentralen Einkaufsstandort ausbauen.

INNENSTADT ALS WOHNSTANDORT STÄRKEN

- » Wohnungsbestand sichern.
- » Flächenpotenziale aktivieren
- » Schaffung attraktiver und bezahlbarer Wohnungsangebote.
- » Wohnumfeldqualität verbessern.

HISTORISCHES STADTBILD PFLEGEN

- » Ortsbild kultivieren.
- » Identitätstiftende Bebauung sichern.
- » Geschichte ablesbar und historischen Stadtkern zusammen mit dem Schloss erlebbar machen.

ALTERNATIVE MOBILITÄT FÖRDERN

- » Nutzungskonflikte reduzieren.
- » Kfz-Verkehr integrieren.
- » Aufenthaltsqualität verbessern.
- » Fuß- und fahrradfreundlichen öffentlichen Raum entwickeln.
- » Parken organisieren.

STADT AN DEN KLIMAWANDEL ANPASSEN

- » Mehr Verdunstungspotenzial und mehr Grün schaffen.
- » Anbindung in die Landschaft ausbauen.
- » Illerleite als attraktives Freizeit- und Erholungsband weiterentwickeln.

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

BEGRÜNDUNG UND MÖGLICHE VERFAHRENSWAHL

Unter Mitwirkung der Eigentümer sollen die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig verbessert werden. Dabei ist die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln. Im räumlichen Strukturkonzept in Verbindung mit dem Projekt- und Maßnahmenkatalog des Rahmenplans Innenstadt sind alle Projekte und Maßnahmen aufgeführt. Hierbei sind die vorgeschlagenen Impulsprojekte nochmalig hervorgehoben. Diese sind:

- » Umgestaltung Ulmer-/Memminger Str.
- » Aufwertung Carnac Platz
- » Gestaltung Christoph-Rodt-Str.
- » Projekte des Handlungsfelds „Das Schloss und seine Geschichte“
- » Anbindung Schlossberg - Innenstadt
- » Panoramaweg und Parkplatz
- » Terrassengarten
- » Verbindung Vöhlstraße
- » Neues Rathausquartier
- » Baywa-Areal
- » Einzelhandelskonzept
- » Mobilitätskonzept

BETEILIGUNG FACHÄMTER UND ÖFFENTLICHKEIT

Die Projekte wurden im Rahmen der Mitwirkung der Öffentlichkeit als auch der Fachämter bzw. der Akteure vor Ort erarbeitet. Das Online-Beteiligungstool

„MYPINION“ das vom 12. April bis zum 24. Mai 2020 ablief bot zum Planungsstart eine Plattform für Alle zum Austausch. Im Rahmen von Fachforen am 13. Oktober 2020 wurden die Fachämter sowie die Regierung bereits frühzeitig informell am Planungsprozess beteiligt. Es gab parallel mit der zuständigen Verwaltung der Stadt mehrere Abstimmungsrunden im Jahr 2020. Als Zusatz zu MyPinion wurde im Oktober/November 2020 eine „Mitmach“-Ausstellung in der Schranne durchgeführt. Ein Termin zur Vorstellung der Zwischenergebnisse im Bauausschuss der Stadt am 15. September 2020 sowie eine Stadtratswerkstatt am 10. Februar 2021 ermöglichten den frühzeitigen Diskurs über Planungsziele, dem Bearbeitungsprozess und schließlich über wichtige Inhalte und Umsetzungsschritte von Projekten im Gremium.

VORSCHLAG UMGRIFF

Der Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebiets umfasst ca. 72,9 ha. Es umgrenzt die Innenstadt von Illertissen mit dem Bahnhof bzw. der Bahntrasse mit dem Fabrikweg im Westen, dem Baywa-Areal im Nordwesten mit der Josef-Lumper-Str., Saumweg und Edisonweg als Abschluss, den direkt angrenzenden Wohnquartieren und der Illertalklinik im Norden mit einem Teilbereich der Robert-Koch-Str. und der Friedhofstraße, den Friedhof im Nordosten, die Illerleite mit Spielplatz,

Weiher und dem Vöhlinschloss im Osten bzw. Südosten sowie die direkt angrenzende Wohnbebauung im Süden, der Übergang zu den südlichen Wohnquartieren. Die Straßenzüge Dietenheimer Str., Blütenweg, Apothecker- und Wallstraße grenzen hierbei das Gebiet nach Süden ab. Die sich kreuzenden Verkehrsachsen Ulmer-/Memminger- und Hauptstraße markieren dabei den zentralen Bereich des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes mit dem Rathaus im Osten und dem Bahnhof als westlichen Schwerpunkt. Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes ist im Lageplan gekennzeichnet. Es ist deckungsgleich mit dem Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen.

MÖGLICHE VERFAHRENSWAHL

Mit dem Beschluss der Sanierungsatzung entscheidet die Stadt Illertissen auch darüber, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren oder im vereinfachten Verfahren durchführen will. Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB (insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) nicht zur Anwendung. Folgende Gründe rechtfertigen hierbei die Anwendung des vereinfachten Verfahrens: Das Hauptaugenmerk der Sanierung liegt auf Erhalt und Verbesserung des Bestandes. Eine grundlegende Umstrukturierung

BEGRÜNDUNG UND MÖGLICHE VERFAHRENSWAHL

mit umfangreichem Grunderwerb durch die Stadt ist nicht geplant. Mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ist nicht zu rechnen. Bei möglichen Bodenwertsteigerungen im öffentlichen Raum bestünde die Möglichkeit, die Kosten auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen umzulegen. Sollten sich jedoch im Laufe des Verfahrens die Sanierungsziele ändern oder konkretisieren, könnte bei Bedarf ein Verfahrenswechsel für Teile des Sanierungsgebiets erfolgen.

AUSWIRKUNGEN FÜR DIE PRIVATEN EIGENTÜMER

WAS IST

EIN SANIERUNGSVERMERK ?

Zur Sicherung der Interessen der Stadt und der betroffenen Eigentümer wird nach Beschlussfassung im Stadtrat ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch für die Grundstücke im Sanierungsgebiet eingetragen. Hierbei ist es wichtig, folgendes zu beachten: Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter. Er belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wieder gelöscht, ohne dass dem jeweiligen Eigentümer Kosten entstehen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird lediglich kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Vermerk weist darauf hin, dass die Bestimmungen des Baugesetz-

buches (BauGB) - und hier das besondere Städtebaurecht gem. § 136 ff. BauGB - zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk erfolgt nicht, sofern die Genehmigungspflicht nach §144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen ist.

WAS IST

DIE GENEHMIGUNGSPFLICHT?

Nach §144 BauGB wird im Rahmen der Sanierungssatzung eine Genehmigungspflicht festgelegt. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet eine sanierungsrechtliche Genehmigung der Stadt Illertissen einzuholen. Damit soll die Umsetzung der Sanierungsziele gesichert werden. Die Genehmigungspflicht kann entfallen, dabei muss diese jedoch explizit in der Satzung ausgeschlossen werden.

WELCHE VORTEILE ERGEBEN SICH ?

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und den damit einhergehenden Städtebauförderungsmittel können im Sanierungsgebiet Maßnahmen unterschiedlichster Art finanziell gefördert werden. Diese Maßnahmen können zum einen öffentliche Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus sein, unter bestimmten Voraussetzungen können aber auch private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet finanziell gefördert werden. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses ist immer

der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Stadt Illertissen und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahmen. Wenn eine private Maßnahme im Sanierungsgebiet geplant ist, sollten sich die Bauherren vor Beginn beim Sanierungsträger informieren, ob eine finanzielle Fördermöglichkeit besteht. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

GIBT ES STEUERLICHE VORTEILE ?

Ja, die gibt es. Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EstG) können bestimmte Herstellungskosten und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden, vorausgesetzt, dass vor der Durchführung der Arbeiten am Gebäude eine vertragliche Regelung in Form eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages mit der Stadt abgeschlossen wird (auch wenn Sie keine Fördermittel erhalten). Ohne einen Modernisierungsvertrag kann keine Bescheinigung im Sinne des § 7 h EstG ausgestellt werden. Es wird empfohlen, einen Steuerberater zu konsultieren. Diese Angaben sind als allgemeiner Hinweis für private Bauherren zu verstehen. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann daher nicht übernommen werden.

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET















KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

Auf den nachfolgenden Seiten befindet sich eine erste Kosten -und Finanzierungübersicht der formulierten Maßnahmen für das vorgeschlagenen Sanierungsgebiet der Innenstadt auf Grundlage des Projekt- und Maßnahmenkatalogs. Insgesamt werden als Investitionsbedarf zur Umsetzung des Sanierungskonzepts ca. 24.075.000 Euro errechnet. Vorbereitende Maßnahmen nehmen dabei einen Anteil von ca. 685.000 Euro ein. Bauliche Maßnahmen umfassen in Summe ca. 7.535.000 Euro. Ordnungsmaßnahmen nehmen den größten Anteil mit insgesamt ca. 15.370.000 Euro ein. Auf sonstige Maßnahmen entfallen etwa 485.000 Euro.

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT











Nr.	Sanierungsgebiet Innenstadt Handlungsfeld Gliederung in Maßnahmen	Grobe Kosten (T) EUR	Priorität / Umsetzungszeitraum		
			kurz 2021 - 2025	mittel 2026 - 2030	lang ab 2030
Sanierungsgebiet Innenstadt - Kosten-/ Maßnahmen					
Handlungsfeld 1 Öffentlicher Raum West					
	Ordnungsmaßnahmen	ca.	4.410.000 €		
	Umgestaltung Ulmer-/ Memminger Straße (1.01)	ca.	1.430.000 €	●	
	Aufwertung Carnac Platz (1.02)	ca.	835.000 €	●	
	Gestaltung Dietenheimer Straße (1.03)	ca.	470.000 €		●
	Gestaltung Adolf-Kempter-Straße (1.04)	ca.	730.000 €		●
	Gestaltung Bahnhof- / Ulrichstraße (1.05)	ca.	570.000 €		●
	Gestaltung Christoph-Rodt-Straße (1.06)	ca.	375.000 €	●	
Handlungsfeld 2 Öffentlicher Raum Ost					
	Ordnungsmaßnahmen	ca.	4.350.000 €		
	Aufwertung Vorbereich Krankenhaus (2.01)	ca.	1.430.000 €		●
	Gestaltung Unterer Graben / Friedhofstraße (2.02)	ca.	1.220.000 €		●
	Gestaltung Am Weiher / Josef-Christa-Str. (2.03)	ca.	550.000 €		●
	Gestaltung Auf der Point (2.04)	ca.	205.000 €		●
	Aufwertung Bereich Bräuhaus (2.05)	ca.	295.000 €		●
	Gestaltung Schützen- / Wallstraße (2.06)	ca.	650.000 €		●
Handlungsfeld 3 Das Schloss und seine Geschichte					
	Vorbereitende Maßnahmen	ca.	95.000 €		
	Realisierungswettbewerb „Neue Schlossgärten“ (3.02)	ca.	85.000 €	●	
	Lichtoptimierung (3.04)	ca.	10.000 €	●	
	Ordnungsmaßnahmen	ca.	870.000 €		
	Gestaltung Schlossallee (3.01)	ca.	325.000 €	●	
	Gestaltung Neue Schlossgärten (3.02)	ca.	545.000 €	●	
	Bauliche Maßnahmen	ca.	425.000 €		
	Sanierung Mauer Schlossallee (3.01)	ca.	80.000 €	●	
	Sanierung Mauer Schlossgärten (3.02)	ca.	225.000 €	●	
	Instandsetzung / Umbau Nebengebäude (3.02)	ca.	120.000 €	●	
Handlungsfeld 4 Illerleite					
	Vorbereitende Maßnahmen	ca.	15.000 €		
	Machbarkeitsstudie Brücke (4.08)	ca.	15.000 €		●
	Ordnungsmaßnahmen	ca.	2.250.000 €		
	Gestaltung Anbindung Schlossberg - Innenstadt (4.01)	ca.	85.000 €	●	
	Panoramaweg und Parkplatz (4.02)	ca.	220.000 €	●	
	Terrassengarten (4.04)	ca.	210.000 €	●	
	Verbindung Vöhlinstraße (4.05)	ca.	55.000 €	●	
	Haldenweg (4.06)	ca.	175.000 €		●
	Aufenthalt Weiher (4.07)	ca.	480.000 €		●
	Weiherhalde (4.08)	ca.	1.025.000 €		●
	Sonstige Maßnahmen	ca.	20.000 €		
	Beschildeungskonzept (4.09)	ca.	20.000 €		●



Impulsprojekte / -maßnahmen

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

Nr.	Sanierungsgebiet Innenstadt Handlungsfeld Gliederung in Maßnahmen	Grobe Kosten (T) EUR	Priorität / Umsetzungszeitraum		
			kurz 2021 - 2025	mittel 2026 - 2030	lang ab 2030
Handlungsfeld 5 Neue Nutzungen					
	Vorbereitende Maßnahmen	ca.	425.000 €		
	Realisierungswettbewerb Rathausquartier (5.01)	ca.	150.000 €	●	
	Investorenauswahlverfahren ehem. Landratsamt (5.02)	ca.	25.000 €		
	Bebauungsplan Rathausquartier (5.01)	ca.	10.000 €	●	
	Bebauungsplan Ehem. Landratsamt (5.02)	ca.	10.000 €		●
	Bebauungsplan Neues Wohnen Opfingerstr. (5.03)	ca.	20.000 €		●
	Bebauungsplan Neuordnung Ulmer-Straße (5.05)	ca.	20.000 €		●
	Bebauungsplan Neues Wohnen Poststraße (5.06)	ca.	30.000 €		●
	Bebauungsplan Neuordnung Memminger Straße (5.08)	ca.	10.000 €		●
	Bebauungsplan Neues Wohnen Wallstraße (5.09)	ca.	15.000 €		●
	Städtebauliche Feinuntersuchung ehem. Landratsamt (5.02)	ca.	15.000 €		●
	Städtebauliche Feinuntersuchung Neues Wohnen Opfingerstr. (5.03)	ca.	20.000 €		●
	Städtebauliche Feinuntersuchung Ulmer-Straße (5.05)	ca.	10.000 €		●
	Städtebauliche Feinuntersuchung Neues Wohnen Poststraße (5.06)	ca.	30.000 €		●
	Städtebauliche Feinuntersuchung Neuordnung Memminger Straße (5.08)	ca.	10.000 €		●
	Städtebauliche Feinuntersuchung Neues Wohnen Wallstraße (5.09)	ca.	15.000 €		●
	Machbarkeitsstudie Sanierung / Umbau Landratsamt (5.02)	ca.	15.000 €		●
	Machbarkeitsstudie Rathausquartier (5.01)	ca.	20.000 €	●	
	Ordnungsmaßnahmen	ca.	3.490.000 €		
	Umgestaltung Außenbereich Rathausquartier (5.01)	ca.	1.020.000 €	●	
	Gestaltung Öffentlicher Raum Baywa-Areal (5.04)	ca.	2.470.000 €	●	
	Bauliche Maßnahmen	ca.	7.110.000 €		
	Umbau Feuerwehrgebäude - 1/3 Fläche für gemeinschaftliche Nutzungen anrechenbar (5.01)	ca.	1.020.000 €	●	
	Sanierung & Umbau historisches Adlergebäude (5.01)	ca.	2.060.000 €	●	
	Wohnen am Adlergebäude (5.01)	ca.	2.390.000 €		●
	Wohnen nördlich Schranne (5.01)	ca.	1.640.000 €		●
	Sonstige Maßnahmen	ca.	15.000 €		
	Vermessung Rathausquartier / Feuerwehrgebäude (5.01)	ca.	15.000 €	●	
Handlungsfeld 6 Stadtbild & Baukultur					
	Vorbereitende Maßnahmen	ca.	100.000 €		
	Gestaltungskonzept öffentlicher Raum (6.01)	ca.	35.000 €		●
	Erarbeitung Gestaltungshandbuch und kommunales Förderprogramm (6.02)	ca.	30.000 €		●
	Beleuchtungskonzept (6.03)	ca.	15.000 €		●
	Leitfaden stadtbildgerechte energetische Sanierung (6.07)	ca.	20.000 €		●
	Sonstige Maßnahmen	ca.	450.000 €		
	Kommunales Förderprogramm (10 Jahre - 30.000 € pro Jahr) (6.02)	ca.	300.000 €		●
	Städtebauliche Beratung / Bauherrenberatung (10 Jahre - 15.000 € pro Jahr) (6.05/6.06)	ca.	150.000 €		●
Handlungsfeld 7 Einkaufen und Mobilität					
	Vorbereitende Maßnahmen	ca.	50.000 €		
	Einzelhandelskonzept (7.01)	ca.	20.000 €	●	
	Verkehrs- und Mobilitätskonzept (7.02)	ca.	30.000 €	●	

Sofern im Bericht und im Anhang nicht anders angegeben, sind alle Zeichnungen, Fotoaufnahmen und Grafiken vom Büro Schirmer | Architekten und Stadtplaner GmbH selbst erstellt oder auf Grundlage der angegebenen Quellen erstellt worden.

Informationen zu aktuellen Zahlen zu Bevölkerung / Flächenanteile, anonymisierte Meldedaten zur Nutzung und Bevölkerung, Eigentumsstrukturen etc. sind direkt vom zuständigen Amt abgerufen, erfragt oder von der Stadt Illertissen zur Verfügung gestellt bzw. in Abstimmung mit der Stadt Illertissen erhoben bzw. erarbeitet worden.

Die Kartengrundlage, Luftbild sowie das Gemeindewappen wurden zur Verfügung gestellt durch die Stadt Illertissen. Ebenso wurden durch die Stadt die Luftbildaufnahmen auf den Seiten 12/13, 138/139 sowie 150/152, der Flächennutzungsplan auf der Seite 32, bestehende Planungen für die Innenstadt auf den Seiten 34 und 38, sowie die historischen Karten und Fotoaufnahmen auf den Seiten 28 und 30 zur Verfügung gestellt.

