



STADT MINDELHEIM

Integriertes **N**achhaltiges **S**tädtebauliches **E**ntwicklungskonzept
mit Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen

IMPRESSUM



Stadt
Mindelheim

Stadt Mindelheim

Bürgermeister Dr. Stephan Winter
Maximilianstraße 26
87719 Mindelheim

fon: 08261 9915-0
fax: 08261 9915-59
mail: poststelle@mindelheim.de
url: www.mindelheim.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Architekt Gerhard Frey, Stadtbaumeister
Michael Egger, Stadtbauamt
Julia Beck, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit



HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

Grabenberg 1
97070 Würzburg

fon 0931 . 99 11 42 52
mail info@haines-leger.de
url www.haines-leger.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines M.Sc.
Architektin BDA Stadtplanerin SRL

Eugen Ulmann, M.Sc Stadtplanung

Februar 2021
Im Auftrag der Stadt Mindelheim

Abbildungen

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

Die digitale Flurkarte, die als Kartengrundlage diente, wurde von der Stadt Mindelheim zur Verfügung gestellt.

Gender Erklärung

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

Abb.: 001:
Titelbild Innenstadt Mindelheim

Abb.: 002:
Logos, div.

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	6
Planungsanlass, Aufgabenstellung, Methode.....	6
30 Jahre Altstadtsanierung - Eine Bilanz	10
1. Rahmenbedingungen	14
1.1 Trends und Megatrends	16
1.2 Lage im Raum	18
1.3 Regionalplan	19
1.4 Lage im Naturraum	20
1.5 Potenzial Regenerative Energie	22
1.6 Flächennutzungsplan.....	26
1.7 Bebauungspläne.....	27
2. Bestandsanalyse Gesamtstadt	28
2.1 Die Stadtentwicklung	30
2.2 Einwohnerentwicklung	32
2.3 Entwicklungspotenzial und Wohnflächenbedarf	34
2.4 Wirtschaft und Arbeit	36
2.5 Verkehr und Mobilität	38
2.6 Profil der Ortsteile	40
2.7 Digitalisierung	52
3. Bestandsanalyse Kernstadt Mindelheim	54
3.1 Alter der Quartiere.....	56
3.2 Nutzungsstruktur Wohnen	57
3.3 Siedlungstypologie	58
3.4 Medizinische Versorgung	59
3.5 Bildung	60
3.6 Betreuung.....	61
3.7 Kultur, Tourismus und Gastronomie	62
3.8 Sport und Freizeit	63
3.9 Einzelhandel und Versorgung	64
3.10 Verkehr und Mobilität	66
4.1 Swot-Analyse Kernstadt Mindelheim.....	72
4.2 Städtebauliches Zielkonzept Kernstadt Mindelheim	88

5. Vorbereitende Untersuchungen Altstadt	96
5.1 Das Untersuchungsgebiet einst	98
5.2 Das Untersuchungsgebiet heute	99
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	100
5.4 Nutzungsstruktur Erdgeschoss	102
5.5 Nutzungsstruktur Obergeschosse	104
5.6 Leerstand	106
5.7 Sanierungsbedarf	108
5.8 Gestaltungsqualität und Materialität des öffentlichen Raums	110
5.9 Sanierungsbedarf und Barrieren im öffentlichen Raum	112
5.10 Grün- und Freiflächen	114
5.11 Zusammenfassung Städtebaulicher Missstände	116
5.12 Sanierungsziele	118
6. Vorbereitende Untersuchungen Bahnhofsareal	120
6.1 Das „Bahnhofsareal“ einst	122
6.2 Das „Bahnhofsareal“ heute	123
6.3 Denkmalschutz	124
6.4 Eigentumsstruktur	125
6.5 Nutzungsstruktur Erdgeschoss	126
6.6 Nutzungsstruktur Obergeschosse	127
6.7 Sanierungsbedarf Gebäude	128
6.8 Sanierungsbedarf öffentlicher Raum	129
6.9 Zusammenfassung städtebaulicher Missstände	130
6.10 Sanierungsziele	131
7. Handlungsfelder und Maßnahmen	132
Handlungsfeld 1 Lebendige Altstadt (LA)	134
Handlungsfeld 2 Bahnhof und ÖPNV (ÖN)	148
Handlungsfeld 3 Attraktiver Wohnstandort (AW)	151
Handlungsfeld 4 Freizeit, Kultur und Tourismus (FKT)	158
Handlungsfeld 5 Wirtschaft und Verkehr (WV)	161
Handlungsfeld 6 Energie und Klimaschutz (EK)	165
8. Projekt- und Maßnahmenkatalog	168
8.1 Erläuterungen und Abkürzungen	170
8.2 Impulsprojekte	171
8.3 Maßnahmenplan Altstadt Städtebauförderung 2020	172
8.4 Verortung der Maßnahmen in der Kernstadt	173

EINLEITUNG

PLANUNGSANLASS, AUFGABENSTELLUNG, METHODE

Planungsanlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Mindelheim gestaltet seit mehr als 30 Jahren erfolgreich die Sanierung ihrer Altstadt mit Hilfe der Städtebauförderung. Seit dem Jahr 2008 setzt die Stadt im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Leben findet Innenstadt – Aktive Zentren“ einen Schwerpunkt im Bereich der öffentlich-privaten Kooperation. Wesentliche Maßnahmen zur funktionalen Stärkung sowie zur gestalterischen Aufwertung der Altstadt konnten bereits umgesetzt werden.

Für die zukünftige Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung ist die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2005 im Zusammenhang mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts erforderlich.

Die Stadt hat in der Vergangenheit bereits verschiedene sektorale Untersuchungen, vorwiegend für die Altstadt durchgeführt. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept soll nun mit dem Blick auf die Gesamtstadt, unter Fokussierung der Kernstadt und der Altstadt strategische Zielaussagen und Projektschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung bündeln sowie bereits definierte Ziele und Maßnahmen im Hinblick auf ihre Gültigkeit überprüfen und in das Konzept integrieren.

Die vorliegenden Untersuchungen, insbesondere die Vorbereitenden Untersuchungen, das Leitbild der Stadt Mindelheim, der Energienutzungsplan, das Integrierte Klimaschutzkonzept, das Radwegekonzept sowie das Strukturkonzept Mindelheim Nord-Ost werden im Rahmen der Konzepterstellung problemorientiert zusammengestellt, vertieft und, sofern nötig, ergänzt und aktualisiert. Dabei werden die bedeutenden gesellschaftlichen und ökonomischen Trends, welche die Stadt Mindelheim unmittelbar berühren, berücksichtigt. Hierzu gehören der demographische Wandel, der wirtschaftliche Strukturwandel sowie die ökologischen Herausforderungen, die viele kommunale Handlungsfelder tangieren.

Der Themenbereich „Wirtschaft, Einzelhandel und Demographie“ wird als externer Fachbeitrag direkt in das Konzept eingebunden. Durch eine enge Vernetzung der Fachbeiträge kann der integrative Ansatz des Konzepts sichergestellt werden.

Die ökologischen Herausforderungen insbesondere des Klimawandels verlangen eine verstärkte Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten in die Stadtentwicklung. Aus diesem Grund soll das ISEK um den Begriff der Nachhaltigkeit zum „INSEK“ erweitert werden.

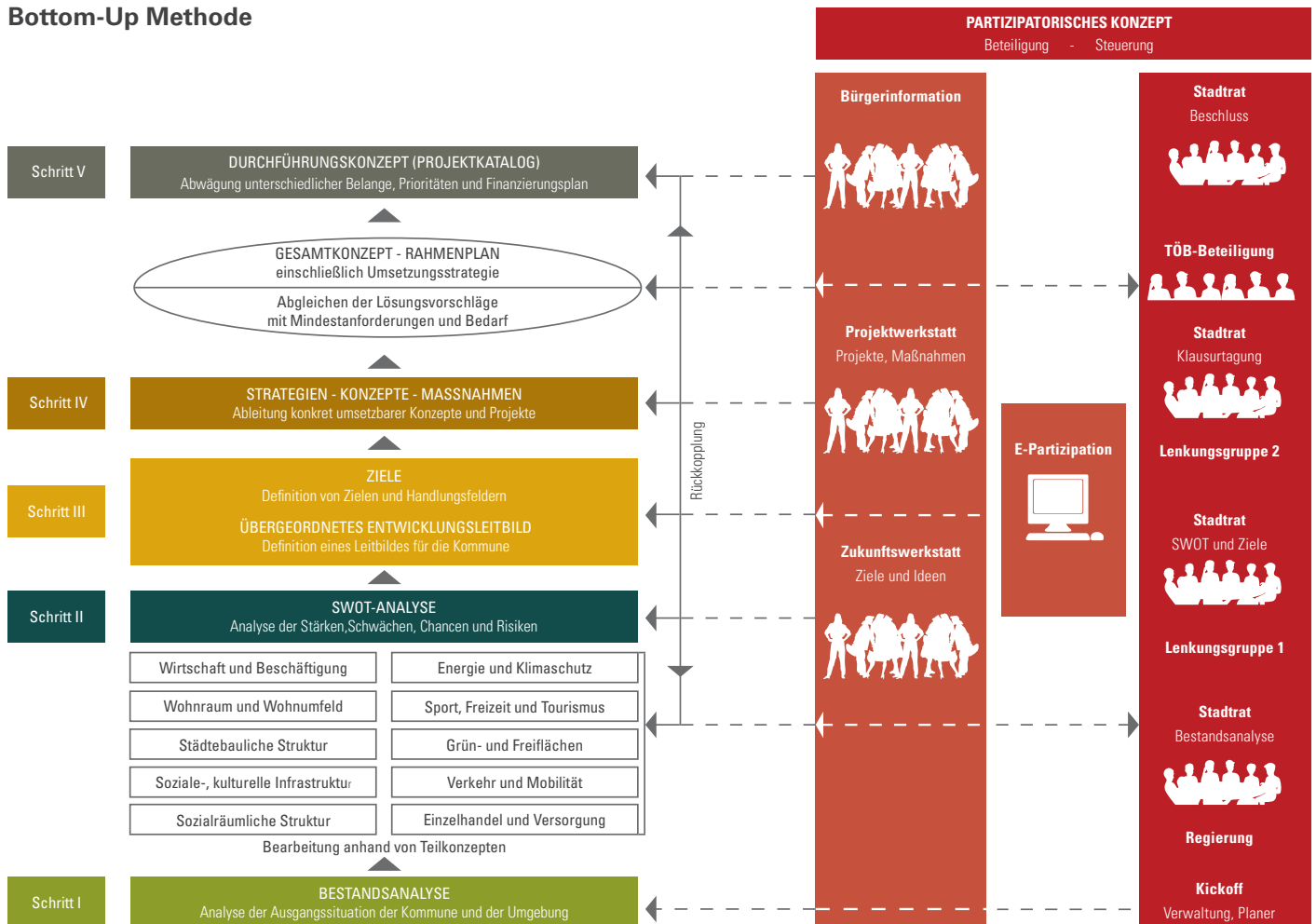
Das INSEK soll in einem interaktiven, mehrstufigen Verfahren in enger Zusammenarbeit zwischen den Planern, der Politik, den örtlichen Akteuren und der Verwaltung erarbeitet werden.

Ziel ist ein fortschreibungsfähiges städtebauliches Handlungskonzept, das die räumlichen und thematischen Handlungsfelder herausarbeitet, welche für die zukünftige Entwicklung der Stadt Mindelheim von besonderer Bedeutung sind und konkrete Projekte und Maßnahmen zur Umsetzung beschreibt.

Den Schwerpunkt bildet dabei die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen für die Altstadt. Nach Erreichung eines Großteils der gesteckten Sanierungsziele ist eine Rückschau und Standortbestimmung vorzunehmen. Dabei sind insbesondere folgende Fragen zu beantworten:

- Welche städtebaulichen Ziele konnten bislang erreicht werden, welche Missstände konnten mit welchen Maßnahmen behoben werden?
- Welche Problemfelder zeichnen sich nach wie vor ab und welche Strategien sind erforderlich, um diesen zu begegnen?
- Welche Handlungsfelder und Themen kommen eventuell neu hinzu?
- Welche Ziele und Maßnahmen sind für die Weiterführung der Altstadtsanierung von zentraler Bedeutung?

Bottom-Up Methode



Der Steuerung des Planungsprozesses liegt ein stringenter methodischer Rahmen zu Grunde, der auf folgenden Grundsätzen aufbaut:

- Interdisziplinäre Arbeitsweise
- Gliederung in Teilkonzepte
- Stufenweise Konzepterstellung

Eine schrittweise Vorgehensweise auf der Basis einer Situations- / sowie chancenorientierten Stärken-Schwächen-Analyse gewährleistet eine nachvollziehbare Leitbildentwicklung und Ableitung von Zielen, Projekten und Maßnahmen:

- Schritt 1 – Bestandsanalyse
- Schritt 2 – Stärken-Schwächen-Analyse
- Schritt 3 – Leitlinien, Ziele und Handlungsfelder
- Schritt 4 – Strategien, Konzepte, Maßnahmen
- Schritt 5 – Durchführungskonzept

Partizipatorisches Konzept

Kommunales Handeln ist heute mehr denn je auf die Mitwirkung der Bürger und die aktive Beteiligung örtlicher Akteure angewiesen. Die Bürger und die örtlichen Akteure aus Wirtschaft, Kultur und Verwaltung werden daher in unterschiedlichen Beteiligungsformen aktiv in den Planungsprozess eingebunden. Um eine möglichst breite Beteiligung zu gewährleisten und verschiedene, insbesondere auch jüngere Zielgruppen anzusprechen, werden die klassischen Formen der Beteiligung durch das interaktive Online-Bürgerbeteiligungstool „ePIN“ ergänzt.

Hierdurch können neue Gruppen der Bürgerschaft erreicht und der öffentliche Diskurs zur Stadtentwicklung auf eine neue Ebene gehoben werden. Das partizipatorische Konzept bildet eine wichtige Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Planung.

Abb.: 003:
Diagramm methodisches und partizipatorisches Konzept

EINLEITUNG

PLANUNGSANLASS, AUFGABENSTELLUNG, METHODE

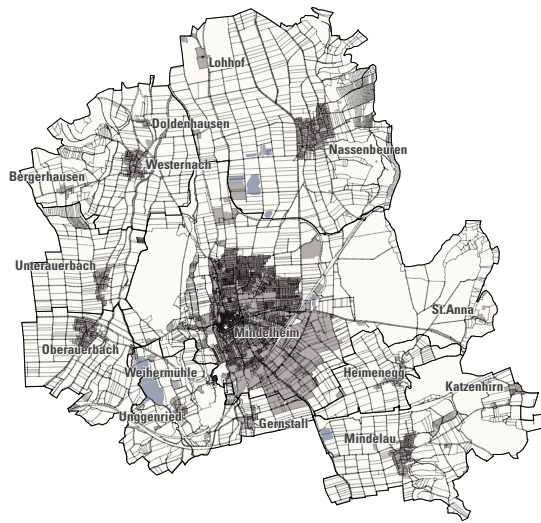


Abb.: 004:
Gesamtstadt Mindelheim



Abb.: 005:
Kernstadt Mindelheim

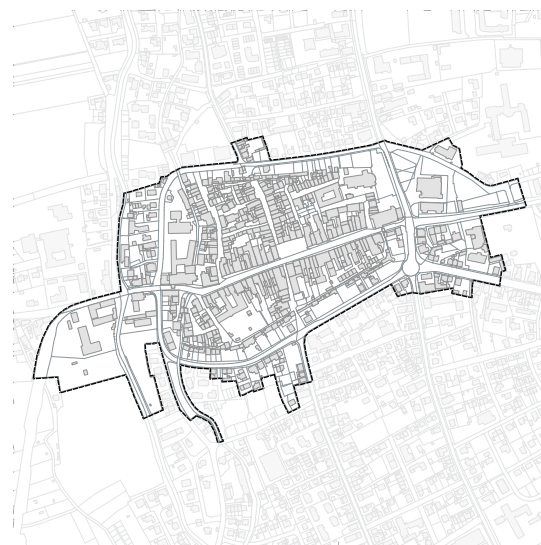


Abb.: 006:
Fokus Altstadt

Stufenweise Konzepterstellung

Im Rahmen der Konzepterstellung werden unterschiedliche Ebenen untersucht:

Gesamtstadt

Die gesamtörtliche Ebene betrachtet das Verhältnis von Stadt und Umland (Makroanalyse) sowie das Verhältnis der Ortsteile untereinander. Es werden die übergeordneten Zielsetzungen definiert und teils räumliche Handlungsfelder in den gesamtörtlichen Rahmen eingebunden.

Kernstadt Mindelheim

Die Kernstadt, als Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Gesamtstadt, wird auf der Quartiersebene analysiert (Mikroanalyse). Ein differenziertes städtebauliches Leitbild bildet den Rahmen für die zukünftige Entwicklung.

Die Altstadt und das Bahnhofsumfeld

Die Altstadt inkl. des Bahnhofsumfelds bildet den Schwerpunkt der Konzepterstellung. Es erfolgt eine parzellenscharfe Analyse im Sinne Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB.

Auf der Projektebene werden schließlich die Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele in den Schwerpunktbereichen benannt. Diese werden in einem Projektkatalog zusammengestellt und nach ihrer Priorität im Stadtentwicklungsprozess gegliedert.

Fragestellungen

Im Rahmen der Konzepterstellung sind vor dem Hintergrund der ökologischen Zielorientierung u.a. folgende Fragen zu verifizieren:

- Welche Möglichkeiten zur Gestaltung der „Energiewende“ bieten sich aufgrund der örtlichen Potenziale?
- Wie können der Gebäudebestand energetisch ertüchtigt und private Investitionen in eine Gebäudesanierung befördert werden?
- Welche Maßnahmen können zu einem nachhaltigen Verkehrs- und Mobilitätskonzept beitragen?
- Wie können vorhandene Strukturen erhalten und neue Flächenversiegelungen minimiert werden?

- Welche Möglichkeiten zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale bieten sich?
- Welche Maßnahmen sind geeignet, um das lokale Klima zu verbessern?

Vor dem Hintergrund aktueller und prognostizierter Entwicklungstrends sind darüber hinaus u.a. folgende Fragen zu behandeln:

- Welche Anforderungen ergeben sich insbesondere für die Bereiche Wohnen, Bildung und Soziales aus dem demographischen Wandel?
- Welche Folgen haben die wirtschaftlichen Strukturveränderungen auf die Innenstadt und wie kann diese als soziale und funktionale Mitte sowie als Versorgungsstandort gestärkt werden?
- Welche Aufgaben ergeben sich aus den sozio-ökonomischen Veränderungen, insbesondere für die Bereiche Freizeitgestaltung und Mobilität?
- Welche Entwicklungsimpulse ergeben sich aus der Lage der Stadt, welche kleinräumigen Entwicklungen zeichnen sich ab und welche - auch innovativen - Strategien sind vor dem Hintergrund der besonderen Situation vor Ort interessant?

Nachhaltige Entwicklung

Die internationale Diskussion über eine nachhaltige Entwicklung (Sustainability/ Sustainable Development) wurde wesentlich durch den von der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung veröffentlichten Brundtland-Bericht angeregt. Gemäß des Brundtland-Berichts bezeichnet Nachhaltigkeit „eine Entwicklung, welche den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.“¹

Nachhaltigkeit sollte sich im Idealfall auf ökologische, ökonomische und soziale Aspekte beziehen. Diese stehen allerdings nicht nebeneinander, sondern bauen aufeinander auf, da das Wirtschaftssystem nicht ohne Menschen existiert und die Menschen nur innerhalb der ökologischen Grenzen leben können. Im Kontext der städtebaulichen Entwicklung liegen die Leitziele in der Reduktion des Verbrauchs von Fläche, Energie und Material sowie von schädlichen Einflüssen auf die Umwelt.² Diese Leitziele werden erweitert durch eine Vielzahl sektoraler Ziele (vgl. Abb. 007).

1 Quelle: Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, Lexikon der Nachhaltigkeit, nachhaltigkeitsstrategie.info; Stand 26.07.2018

2 Vgl.: Gaffron, Philine; Huismans, Gé; Skala, Franz, 2008: Ecocity, Book II, How to make it happen, Hamburg, Utrecht, Vienna: Facultas Verlag und Buchhandels AG, Vienna, S. 8 ff.



Abb.: 007: Leitbild einer ökologischen Stadtentwicklung, Eigene Darstellung, Vgl.: Gaffron, Philine; Huismans, Gé; Skala, Franz, 2008: Ecocity, Book II, How to make it happen, Hamburg, Utrecht, Vienna: Facultas Verlags- und Buchhandels AG, Vienna, S. 10

EINLEITUNG

30 JAHRE ALTSTADTSANIERUNG - EINE BILANZ

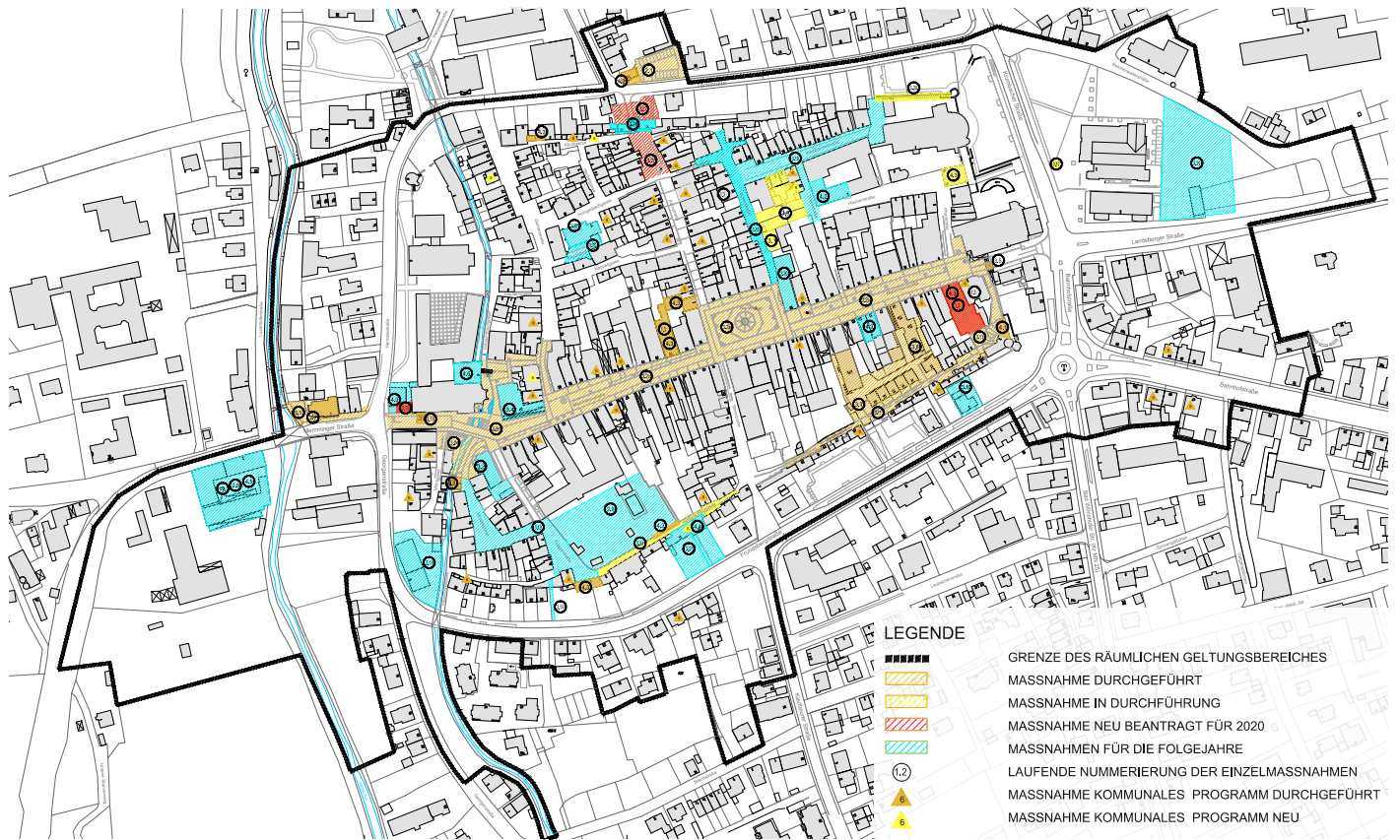
Die Stadt Mindelheim bemüht sich seit mehr als 30 Jahren um eine Verbesserung von Stadtstruktur und Stadtbild. Ausgangslage bilden die Vorbereitenden Untersuchungen mit Altstadtrahmenplan und Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 1984. In einem weiteren Schritt wurde eine grundlegende Gestaltungsplanung für die Neugestaltung der Straßen, Gassen und Plätze in der Altstadt erstellt. Im Mai 2000 wurde von der Stadt zur besseren Steuerung der Innenstadtentwicklung von der TU München ein Wirtschaftsgutachten erstellt. Im Jahr 2005 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen durch das Büro Dipl. Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regierungsbaumeister, erstmalig fortgeschrieben.

Seit dem Jahr 2008 setzt die Stadt im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Leben findet Innenstadt – Aktive Zentren“ die Sanierung fort. Im gleichen Jahr wurde auch ein Einzelhandelskonzept durch das Büro Dr. Heider erarbeitet, welches aktuell parallel zu diesen Untersuchungen fortgeschrieben wird.

Wesentliche Maßnahmen zur funktionalen Stärkung sowie zur gestalterischen Aufwertung der Altstadt konnten zwischenzeitlich u.a. durch das Wirken des Stadtbaumeisters der Stadt Mindelheim Dipl.-Ing. Architekt Gerhard Frey und mit Unterstützung der „Städtebau“, Dipl. Ing. Rudolf Amann, erreicht werden:

Maßnahmen seit 2008	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ordnungsmaßnahmen										
Neugestaltung Maximilianstraße										
1. BA Maximilianstraße -Marienplatz	■									
2. BA Maximilianstraße Ost			■							
3. BA Maximilianstraße West					■					
4. BA Fuggerplatz									■	■
Neuordnung Block 12 (Dreerstr. GbR)										■
Mindelbrückenplatz				■						
Stadtmauer nördlich St. Stephan										■
Neuordnung Ochsenareal	■									
Neugestaltung Imhofgasse					■					
Baumaßnahmen - öffentlich										
Oberes Tor, Sanierung									■	
Unteres Tor, Sanierung			■							
Fronfeste, Imhofgasse 3							■			
Baumaßnahmen - öffentlich										
Kommunales Programm - Sammelantrag (33 M.)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Kommunales Programm - Einzelanträge (9 M.)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Abb.: 008:
Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt seit 2008;
Datengrundlage: die Städtebau



Im oben abgebildeten Maßnahmenplan sind die bereits durchgeführten Maßnahmen orange gekennzeichnet. Insbesondere in den zentralen Lagen der Innenstadt wurden umfangreiche Sanierungen durchgeführt.

Abb.: 009:
Maßnahmenplan Städtebauförderung 2020; Quelle: Stadt Mindelheim

EINLEITUNG

30 JAHRE ALTSTADTSANIERUNG - EINE BILANZ



Abb.: 010:
Maximilianstraße vor der Sa-
nierung; Quelle: Vorbereitende
Untersuchungen 2005, Büro
Dipl. Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister

Abb.: 011:
Maximilianstraße nach der
Sanierung

Abb.: 012:
Marienplatz nach der Sanierung

Ein wesentlicher Meilenstein konnte mit der Sanierung des Hauptdurchzugs der Maximilianstraße erreicht werden. Diese bildet den zentralen, prägnanten Straßenraum und mit dem Marienplatz das Herz der Altstadt.

Mit der Straßenraumsanierung, die in mehreren Bauabschnitten umgesetzt, die wesentlichen Anstrengungen der letzten 10 Jahre dokumentiert, hat die Altstadt

deutlich an Aufenthaltsqualität gewonnen. Das Stadtbild konnte in Kombination mit hochbaulichen Sanierungsmaßnahmen, allen voran mit der Sanierung der beiden Stadttore, signifikant aufgewertet werden. Aber auch die vielen privaten Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem kommunalen Förderprogramm tragen wesentlich zum heute intakten Stadtbild der Hauptlage dar.



Abb.: 013:
Oberes Tor vor der Sanierung

Abb.: 014:
Oberes Tor nach der Sanierung

Abb.: 015:
Fuggerplatz (letzter Bauabschnitt)
nach der Sanierung



Stadt Mindelheim

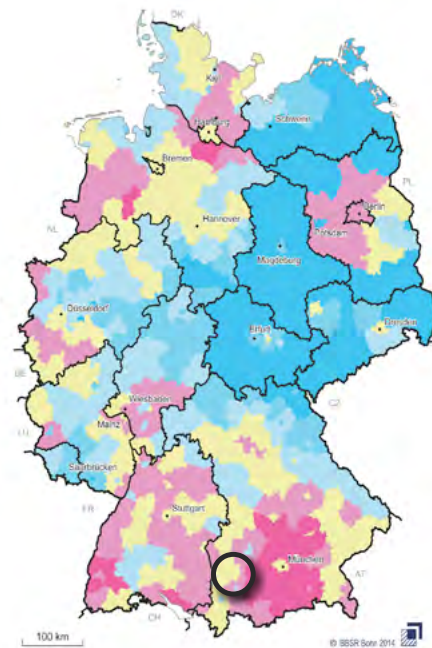
RAHMENBEDINGUNGEN

1

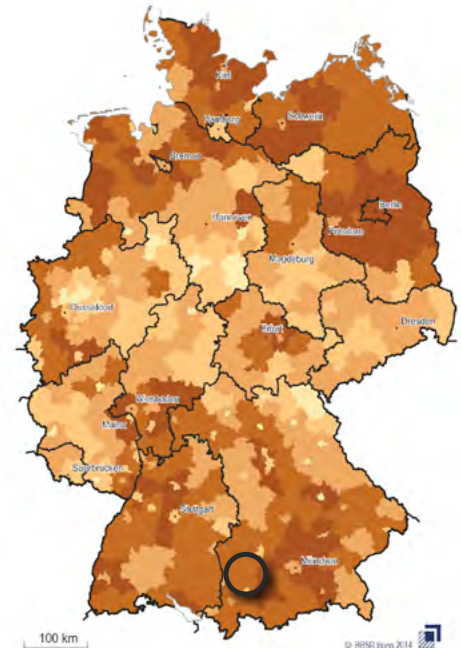
- 1.1 Trends und Megatrends**
- 1.2 Lage im Raum**
- 1.3 Regionalplan**
- 1.4 Lage im Naturraum**
- 1.5 Potenzial Regenerative Energie**
- 1.6 Flächennutzungsplan**
- 1.7 Bebauungspläne**

1. RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 TRENDS UND MEGATRENDS



Veränderung der Bevölkerungszahl 2012 - 2035 in Prozent



Veränderung der über 80-Jährigen 2012 - 2035 in Prozent



Als Megatrends werden gesellschaftliche Strukturveränderungen bezeichnet, welche die Rahmenbedingungen unseres Lebens und Arbeitens langfristig verändern. Sie beeinflussen alle Bereiche der Gesellschaft und obwohl sie sich weitgehend der Beeinflussung lokalen Handels entziehen, muss auf diese Veränderungen gerade auf der lokalen Ebene reagiert werden.

Zu den wichtigsten Veränderungen des 21. Jahrhunderts zählen:

1. Klimawandel
2. Globalisierung der Wirtschaft
3. Demographischer Wandel

Abb.: 016:
links: Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Raumordnungsprognose 2035

Abb.: 017:
rechts: Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Raumordnungsprognose 2035

Trend der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung im Landkreis Unterallgäu hat zwischen 1990 und 2012 um mehr als 9 % zugenommen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht davon aus, dass die Bevölkerung im Prognosezeitraum zwischen 2012 - 2035 um bis zu 3 % zunehmen wird.

Hochbetagte und soziale Netze

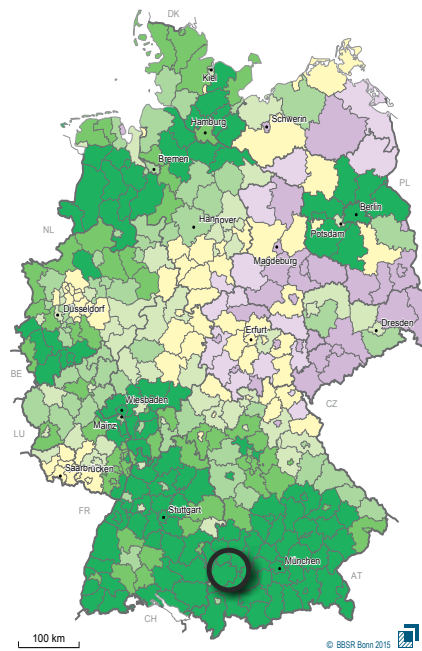
Der Alterungsprozess von Regionen ist langfristig unumkehrbar. Die Zahl der Hochbetagten steigt hier insbesondere. Für den Prognosezeitraum von 2012 bis 2035 ist nach Angaben des BBSR von einer 65 bis 80 prozentigen Zunahme der über 80-Jährigen auszugehen.

Davon ausgehend ist es von steigender Bedeutung, Angebote für Senioren zu schaffen und den Bedürfnissen der älter werdenden Gesellschaft z.B. im Hinblick auf die Barrierefreiheit nachzukommen.

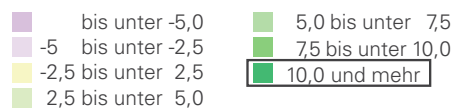
Künftige Dynamik



Veränderung der 1- und 2-Personen-Haushalte 2012 - 2035 in Prozent



Veränderung der Wohnflächennachfrage 2015 - 2035 in Prozent



der privaten Haushalte

Als weiterer Aspekt des demographischen Wandels stellt sich die Individualisierung der Bevölkerung dar. Bei Betrachtung der Haushaltsgrößen wird deutlich, dass die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 2012 und 2035 um mehr als 18 % zunehmen wird, während die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalt dementsprechend abnimmt. Die Anzahl der Haushalte steigt deshalb insgesamt weiter an.

Entwicklung der Wohnflächennachfrage

Neben der steigenden Anzahl an Privathaushalten vergrößert sich auch die durchschnittliche Wohnungsgröße je Person. Entsprechend der Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR wird für den Landkreis Unterallgäu ein Anstieg der Wohnflächennachfrage um 10 % und mehr vorausgesagt. Damit ergibt sich bei gleichbleibender Bevölkerungszahl ein steigender Wohnflächenbedarf.

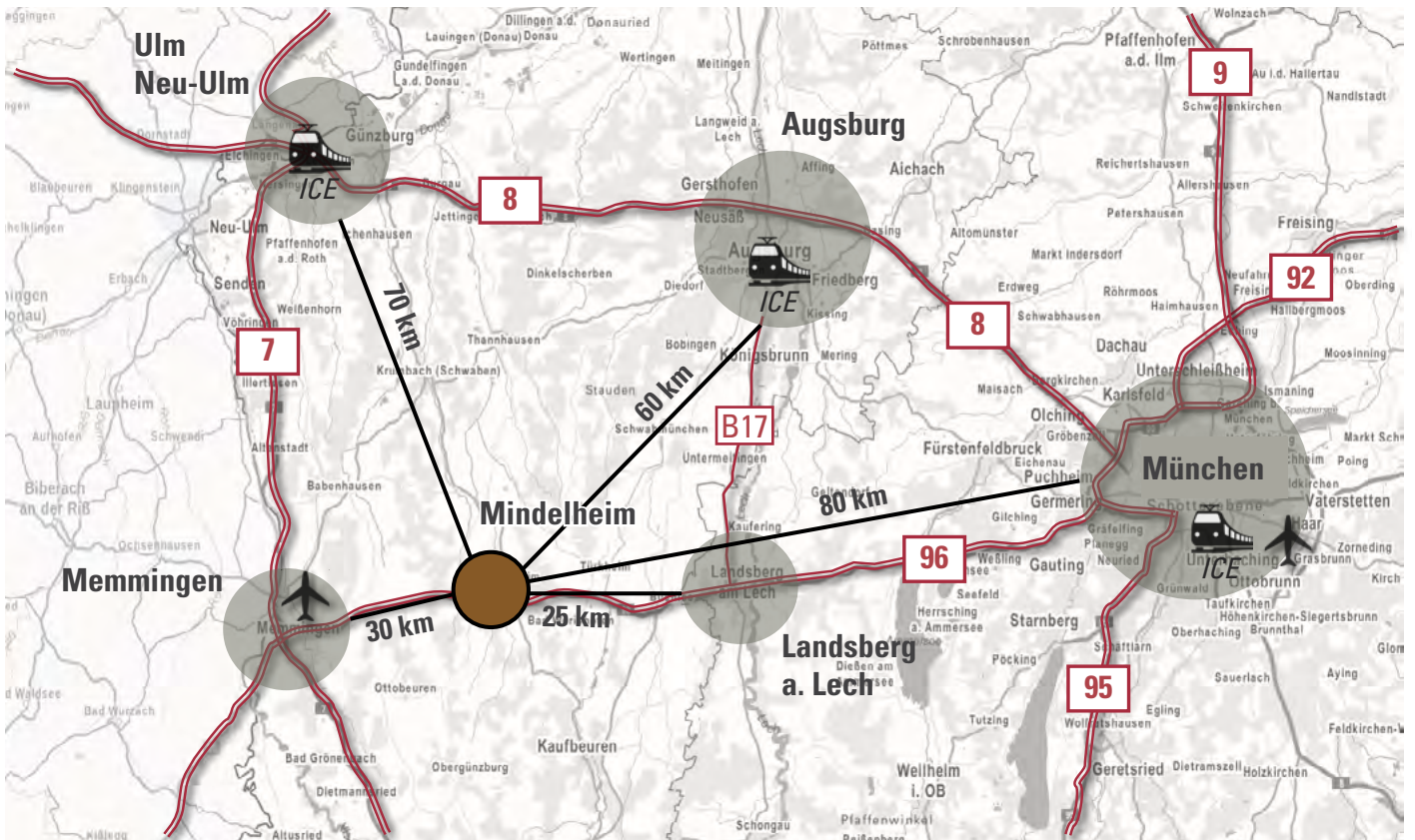
Insbesondere aufgrund der steigenden Zahl kleiner Haushalte wird es neben der allgemeinen Wohnflächennachfrage auch eine strukturelle Veränderung geben. Während die Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern auch im ländlichen Raum zurückgehen wird, wird die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen steigen.

Abb.: 018:
links: Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Raumordnungsprognose 2035

Abb.: 019:
rechts: Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Wohnungsmarktprognose 2030

1. RAHMENBEDINGUNGEN

1.2 LAGE IM RAUM



Die Stadt Mindelheim liegt im Südwesten Bayerns, nahe der Grenze zu Baden Württemberg. Die Stadt ist ein Mittelzentrum und Kreisstadt des Landkreises Unterallgäu im Regierungsbezirk Schwaben. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Memmingen (ca. 30 km westlich gelegen) und Landsberg am Lech (ca. 25 km östlich von Mindelheim). In etwa 80 km Entfernung befindet sich die Metropole München.

Damit kann die Stadt Mindelheim auf ein umfangreiches Angebot an Gütern und Dienstleistungen insbesondere des Oberzentrums Memmingen zurückgreifen. Mindelheim liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A 96 München-Lindau und besitzt eine Anschlussstelle (AS Mindelheim), die über die B 16 angebunden ist. Ein gut ausgebautes Straßennetz (B 16 und St 2518) sowie die Nähe zum Autobahnkreuz A 7 / A 96 (ca. 30 km westlich) sind weitere Garantien für eine optimale Erreichbarkeit. Der Bahnhof Mindelheim ist Kreuzungspunkt der Bahnlinie München – Lindau – Zürich sowie der Mittelschwabenbahn und

bindet die Stadt an den nahen und fernen Schienenverkehr an.

Eine Autostunde entfernt befindet sich der internationale Franz-Josef-Strauß-Flughafen in Erding bei München und etwa 20 Autominuten entfernt der Allgäu Airport Memmingen. Durch die zentrale Lage zwischen München, Augsburg und Stuttgart, sowie die Nähe zur Schweiz, Österreich und Italien besitzt Mindelheim eine hohe Lagegunst für den Gewerbesektor.

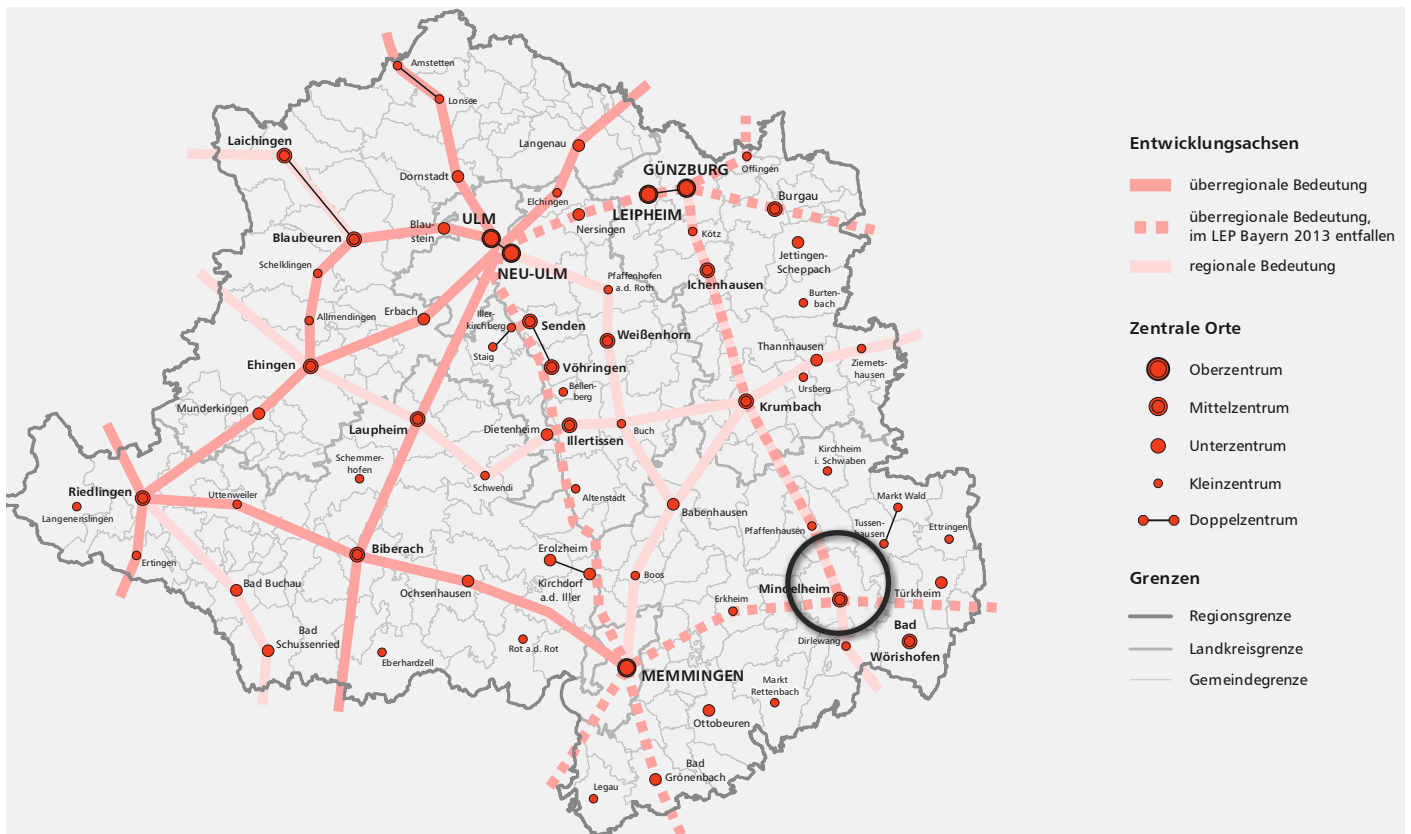
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist der Stadt Mindelheim die zentralörtliche Funktion eines „Mittelzentrums“ zu. Mittel-, Ober- und Regionalzentren sowie Metropolen sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden übernehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden.

Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Hierzu zählen insbesondere Einrichtungen für:

Abb.: 020:
Lage im Raum: Eigene Darstellung, Hintergrundkarte: Bayerische Vermessungsverwaltung: geodaten.bayern.de; ATKIS, EuroGeographics; Stand 7.11.2017

¹Quelle: Stadt Mindelheim, <https://www.mindelheim.de/mindelheim/mindelheim-zahlen>, Stand 28.04.2020

1.3 REGIONALPLAN



- Bildung
 - Soziales und Kultur
 - Wirtschaft
 - Verkehr (qual. ÖPNV-Knotenpunkt)
- Darüber hinaus sind im Regionalplan der Region Donau-Iller und im Landesentwicklungsprogramm Bayern folgende Ziele formuliert, die für die Stadt Mindelheim relevant sind:
- Die zentralen Orte in der Region Donau-Iller sollen so verteilt sein, dass Versorgungseinrichtungen unterschiedlicher Stufe der Bevölkerung überall in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen.
 - Soweit die Ausstattung von bestehenden oder künftigen Mittel- und Oberzentren mit Versorgungseinrichtungen gegenwärtig noch lückenhaft ist, soll ihre weitere Entwicklung bedarfsgerecht gefördert werden.
 - Mittelzentren stellen mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der gehobenen Versorgung dar. Das sehr dichte Netz der Mittelzentren soll sicher-

stellen, dass für die Bevölkerung in allen Teilräumen Einrichtungen, die in Qualität und Quantität über die zentralörtliche Grundversorgung hinausgehen, in zumutbarer Erreichbarkeit zur Verfügung stehen. Hierzu zählen z.B. Einrichtungen:

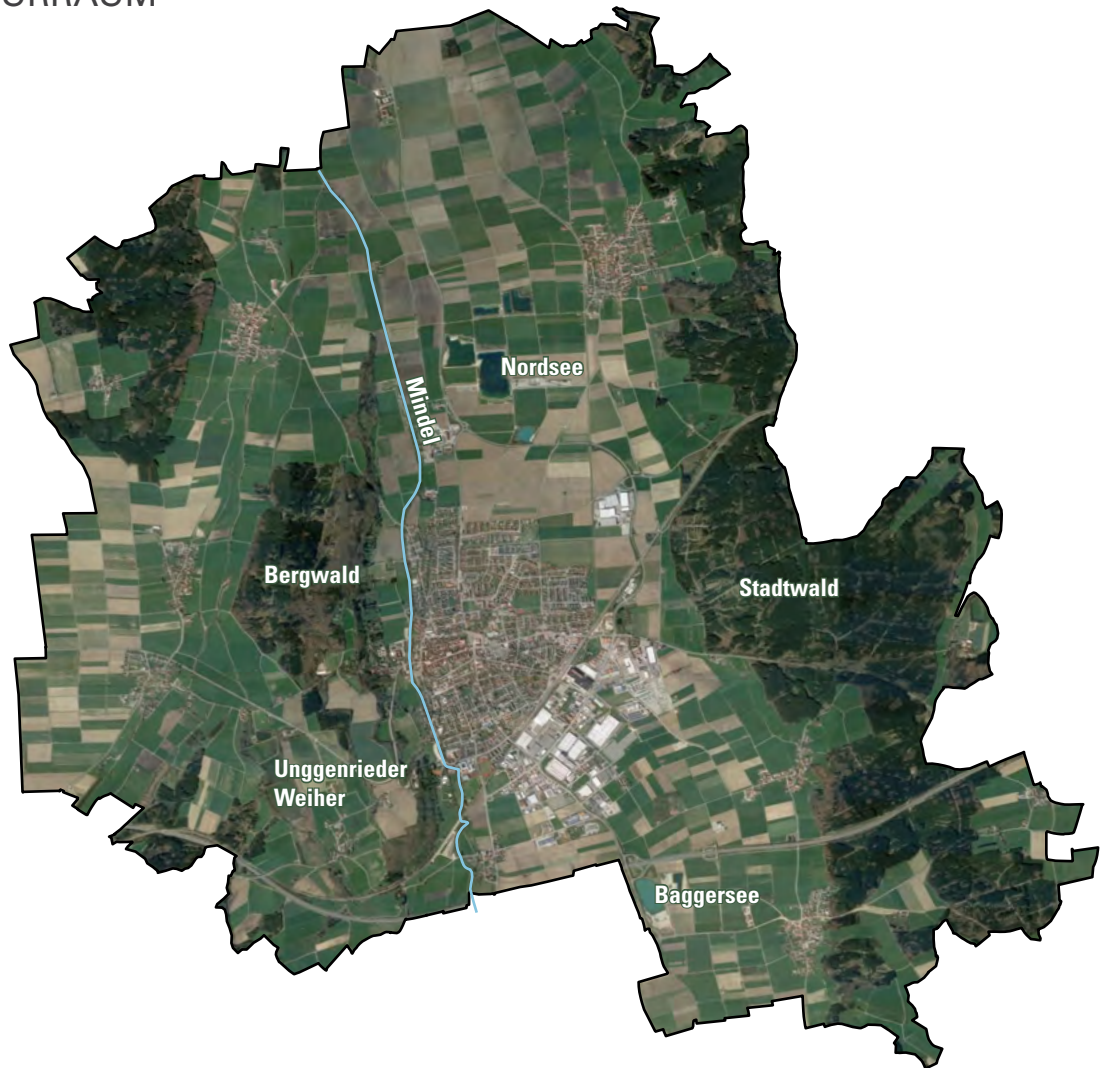
- der Aus- und Weiterbildung: weiterführende Schulen (Bsp.: Sonderpädagogische Förderzentren als Kompetenzzentren für Inklusion)
- des Gesundheits- und Betreuungswesens: Einrichtungen der stationären medizinischen Versorgung und der stationären Pflege, Sozialstationen, Fachstellen für pflegende Angehörige, Teilhabeinrichtungen für Menschen mit Behinderung, Kinder- und Jugendhilfe und Soziales (Bsp.: Jugendamt)
- der Kultur und des Sports (Bsp.: Sportanlagen von gehobener Größe und Ausstattung)
- der Rechtspflege und der Verwaltung (Bsp.: Arbeitsagenturen)²

Abb.: 021: Region Donau-Iller Entwicklungsachsen und zentrale Orte, 1. Teilfortschreibung des Regionalplans (2000)

²Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - nicht amtliche Lesefassung, Stand 01.01.2020

1. RAHMENBEDINGUNGEN

1.4 LAGE IM NATURRAUM



Mindelheim liegt am namensgebenden Fluss der Mindel am sogenannten Riedelrücken im bayerischen Alpenvorland. Das Tal der Mindel verläuft in Nord-Süd-Richtung durch die Gemarkung. Beidseits des Tals steigen bewaldete Hänge zum Teil steil auf.

Die Gemarkung ist gekennzeichnet durch zwei Landschaften, die Oberen Iller-Lech-Schotterplatten im südlichen bis mittleren Bereich der Gemarkung sowie die Unteren Iller-Lech-Schotterplatten im nördlichen Bereich:

Name der Landschaft:

Obere Iller-Lech-Schotterplatten

Landschaftstyp:

Gehölz- bzw. waldreiche grünlandgeprägte Kulturlandschaft

Großlandschaft:

Donauniederung, Iller-Lech-Platte, Nieder-

bayerisches Hügelland und Oberbayerische Schotterplatten

Landschaftsbewertung:

Landschaft mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung

„Die Oberfläche der Landschaft steigt von 470 m ü. NN im Bereich der Donau auf ca. 600 m ü. NN am südlichen Rand an. Deckenschotter überlagern die Obere Süßwassermolasse des Untergrundes und sind durch ein nach Norden entwässerndes Talnetz in flachwellige Riedel und Schotterplatten zergliedert, die z.T. von Löss überlagert sind. Die Niedermoore der kastenförmig ausgeprägten Flusstäler wurden weitgehend trockengelegt. Grünlandbänder ziehen sich durch die Talräume und die Rücken der Riedel werden von Forsten bedeckt, in denen die Fichte dominiert. Im Günz- und im Mindetal wird Kies abgebaut. Der im



Norden noch hohe Anteil an Ackerflächen reduziert sich nach Süden hin.

Intensive ackerbauliche und forstliche Nutzung sind vorherrschend.

Da zumeist naturferne Lebensräume in der Landschaft auftreten und Feuchtwiesen oder Niedermoorbereiche nur fragmentarisch erhalten sind, kommt den Kleinstrukturen sowie Streuobstbeständen, Waldrändern, Ranken oder artenreichen Wiesen eine erhöhte Bedeutung zu. Die ökologische Durchlässigkeit der Talsysteme ist nur eingeschränkt, dennoch haben sie eine wichtige Funktion als Verbindungsachsen.“

Name der Landschaft:

Untere Iller-Lech-Schotterplatten

Landschaftstyp:

Strukturreiche Kulturlandschaft

Großlandschaft:

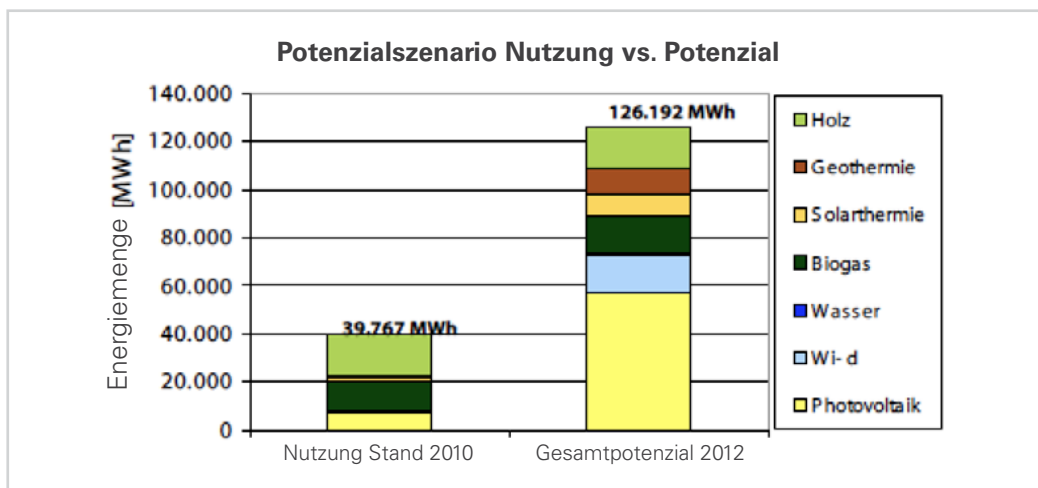
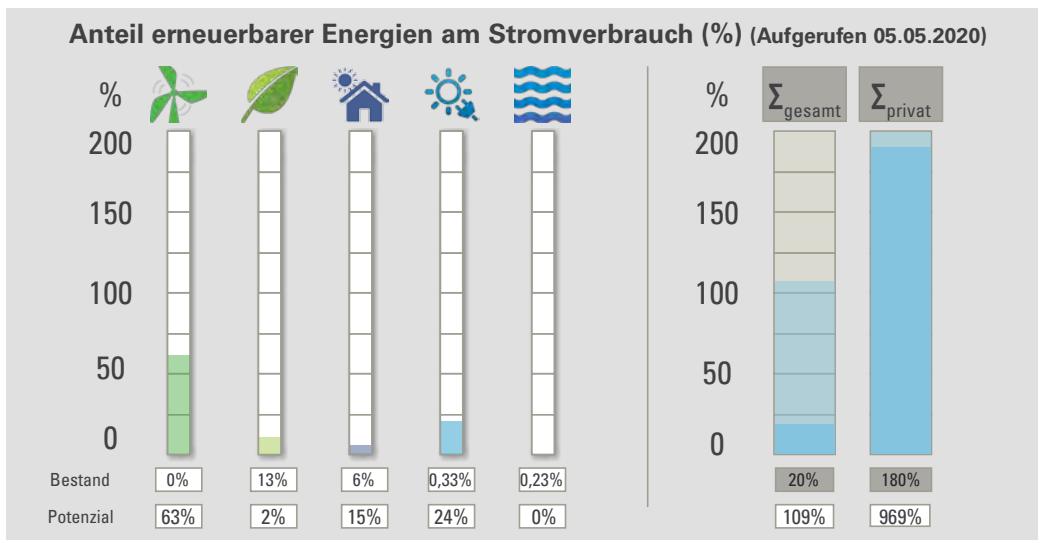
Donauniederung, Iller-Lech-Platte, Niederbayerisches Hügelland und Oberbayerische Schotterplatten

Landschaftsbewertung:

Schutzwürdige Landschaft mit Defiziten¹

Abb.: 023: Landschaften um Mindelheim; Quelle: Bundesamt für Naturschutz: „Landschaften in Deutschland“; <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de>, Zugriff: 24.04.2020

¹Quelle: Bundesamt für Naturschutz: „Landschaften in Deutschland“; <https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/4602.html>, Zugriff: 27.04.2020



Energie- und CO₂-Bilanz generiert und unter Annahme eines maximalen technischen Erschließungsgrades im Rahmen der heute verfügbaren Technologien (2012) dargestellt. Das Energie- und Umweltzentrum hat festgestellt, dass das Gesamtpotenzial im Vergleich zum Nutzungsstand von 2010 um ein Vielfaches gesteigert werden kann. Demnach könnten rund 126.000 MWh erneuerbarer Energie mit verschiedenen Energiequellen in Mindelheim produziert werden. Dabei machen die Photovoltaikanlagen den höchsten Anteil aus.

Laut Bayerischem Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (www.energieatlas.bayern.de) liegt das Potenzial im Jahr 2020 nochmals weit höher als das vom Energie- und Umweltzentrum errechnete. Geht man davon aus, dass alle erneuerbaren Energiequellen

optimal ausgenutzt werden, könnten bis zu 215.000 MWh regenerativ erzeugt und somit der gesamte Strombedarf der Stadt Mindelheim gedeckt werden. Um das Potenzial ausnutzen zu können, werden allerdings umfangreiche Anlagen und somit auch Flächen benötigt.

Das mit Abstand signifikanteste Energiepotenzial im Stadtgebiet bietet (gemäß Bayerischem Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) die Windkraft. 63 % des gesamten Stromverbrauchs der Stadt könnten durch Windkraftanlagen gedeckt werden. Im Bereich des Stadtwaldes befindet sich ein Vorranggebiet für Windkraft, sodass planungsrechtlich günstige Voraussetzungen bestehen.

Dennoch erfahren gerade diese Anlagen u.a. aus Gründen der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oft wenig Akzeptanz.

Abb.: 025:
Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch in der Stadt Mindelheim, Quelle Energieatlas, https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?widget-crypt=HeefXH_jVes, Stand 05.05.2012

Abb.: 026:
Potenzialszenario Nutzung vs. Potenzial Stadt Mindelheim, Potenzialanalyse im Bereich erneuerbare Energien und Energieeffizienz, Klimaschutzkonzept der Stadt Mindelheim, Energie- und Umweltzentrum Allgäu (eza!), Stand August 2012

1 RAHMENBEDINGUNGEN

1.5 A) LEITZIELE DES KLIMASCHUTZKONZEPTS

Folgende Leitziele wurden seitens des Stadtrats der Stadt Mindelheim am 18.03.2013 einstimmig beschlossen:

Leitziele für den Bereich „Übergeordnete Aufgaben“:

- Die Stadt strebt an, künftig einen jährlichen Energiebericht zu erstellen und im Stadtrat zu präsentieren. Das Energieteam soll im Gremium über seine Arbeit berichten. Auf regelmäßige Berichterstattung wird geachtet.
- Bei den Entscheidungen der Stadt sollen die Grundsätze und Ziele des Energieleitbildes berücksichtigt werden. Die Stadt ist sich ihrer Vorbildfunktion bewusst.

Leitziele für den Bereich „Nachhaltig bauen und sanieren“:

- Wir wollen den Wasser- und Energieverbrauch der kommunalen Gebäude und Anlagen durch geeignete Maßnahmen kontinuierlich senken.
- Die kommunalen Liegenschaften sollen weiter optimiert werden, wo möglich und wirtschaftlich machbar.
- Neubauten und Sanierungen von kommunalen Gebäuden sollen vom Konzept bis zur Umsetzung energetisch und ökologisch in sehr hohem Standard erfolgen.
- Um Bürger ausreichend zu sensibilisieren, wird das Marketing für die existierende kostenlose Energieberatung verstärkt.

Leitziele für den Bereich „Erneuerbare Energien“:

- Wir wollen durch geeignete technisch und wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen den Anteil an erneuerbaren Energiequellen auf dem Stadtgebiet weiter erhöhen und die fossilen Energieträger reduzieren.
- Durch entsprechende Maßnahmen soll die Erzeugung von Wärme und Strom aus erneuerbaren Energien sowohl im privaten als auch im kommunalen Bereich weiter gesteigert werden.
- Die Gemeinde unterstützt die Gründung von Bürgerbeteiligungs-Modellen auf dem Stadtgebiet.

Leitziele für den Bereich „Energieeffizienz“:

- Wir wollen bei den kommunalen Gebäuden und Anlagen in Sachen Energieeffizienz eine Vorreiterrolle übernehmen und Bürger, Handwerk und Unternehmen für Effizienzmaßnahmen sensibilisieren.
- Die Stadt strebt an - gemeinsam mit dem Landkreis - örtliche Unternehmen und das Handwerk zu motivieren und in Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz über Netzwerkarbeit und Information einzubinden.

Leitziele für den Bereich „Verkehr“:

- Wir wollen durch geeignete Maßnahmen den Bürgern alternative Mobilitätsangebote bereitstellen und sie zum Handeln motivieren.
- Die Attraktivität der Bahn- und Busverbindungen für Mindelheim soll erhalten und weiter verbessert werden. Dies bedeutet, die Bevölkerung für die vermehrte Nutzung des ÖPNV zu sensibilisieren und gegebenenfalls um ein Bürgerbussystem zu erweitern.
- Das Radwegenetz soll im Stadtgebiet weiter ausgebaut und bestehende Lücken geschlossen werden. Die Attraktivität wird z.B. über Pedelec-Verleihstationen und Fahrradinfrastruktur kontinuierlich verbessert.
- Es wird angestrebt, im Sinne der Vorbildfunktion den kommunalen Fuhrpark energieeffizient und emissionsarm zu betreiben.¹

¹Quelle: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Mindelheim, erstellt von: Energie- und Umweltzentrum Allgäu (eza!), August 2012

1.5 B) MASSNAHMEN

Controlling der Maßnahmenumsetzung:

- Controlling durch Energieteam
- Festes jährliches Etat für kleinere Aktionen

Übergeordnete Aufgaben:

- Anpassung des Energieteams an die Umsetzungsphase - Einbindung von Vertretern aus den Fraktionen
- Umsetzung: Engagement eines „externen Klimaschutzmanagers“ - von Landkreis und maßnahmenspezifisch von eza!

Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit für den Klimaschutz:

- Bewerbung durch „Stadtleben“ und „Mindelheimer Zeitung“
- Hinweise /Tipps zum Klimaschutz / Energiesparen in der 2-monatlichen Stadtinfo und im Internet
- Stadträte bzw. Personen des öffentlichen Lebens stellen ihr persönliches Engagement für den Klimaschutz vor.
- Das Klimaschutzkonzept und die Klimaschutzaktionen der Stadt werden prominenter auf der Internetseite der Stadt präsentiert.

Nachhaltig bauen und sanieren:

Quartiers-Sanierung:

- Konzeption und Umsetzung von Quartierssanierungen mit KfW-Fördermitteln

Bei kommunalen Liegenschaften und Betrieb:

- KEM - Prüfung / Heizungscheck mit hydraulischem Abgleich
- Steuerung der Beleuchtung in städtischen Gebäuden (Bewegungsmelder)
- Solare Wasser-Erwärmung im Freibad (Analyse) / Duschzeitbegrenzung
- Schulungen für städtische Mitarbeiter / Hausmeister
- Anpflanzung von Bäumen als CO2 Speicher entlang von Wegen und Plätzen
- Straßenbeleuchtung optimieren: Umstellung auf LED
- Vorschlagswesen für Verbesserungsvorschläge weiterführen / bewerben
- Fotovoltaik auf städtischen Gebäuden

Motivation zu energieoptimiertem Bauen, Sanieren und Betrieb von Liegenschaften

- Dämmung der obersten Geschossdecke (Infoveranstaltung)
- Thermographieaktion von Erdgas Schwaben - bewerben
- Bauherrenmotivation zum energieoptimierten Bauen (Passiv- / Plusenergiehaus)
- Heizungscheck und Information für die Nutzer über effizienten Betrieb der Heizungsanlage und der Wärmeverteilung

Motivation von Unternehmen

- Energietag für Unternehmen (KUMAS)
- Prämierung von Unternehmen auf Landkreisebene oder im ganzen Regierungsbezirk (für Energieeinsparprojekte)
- Energieeffizienznetzwerk für Großbetriebe - bei Landkreis einfordern und unterstützen

Nachhaltige Beschaffung

- Beschaffungsrichtlinien anderer Kommunen sichten / ggf. implementieren

Bewusstseinsbildung und Motivation der Bürger

- Energieeinsparungs-Projekt in Haushalten (z.B. Stromsparwettbewerb)
- Prämierung guter Energie- und Einsparprojekte von Bürger und Unternehmen
- Fortsetzung Passivhaustage

Mobilität: ÖPNV:

- Rufbussystem optimieren, ggf. ehrenamtliches Bürgerbussystem etablieren

Mobilität in der kommunalen Verwaltung

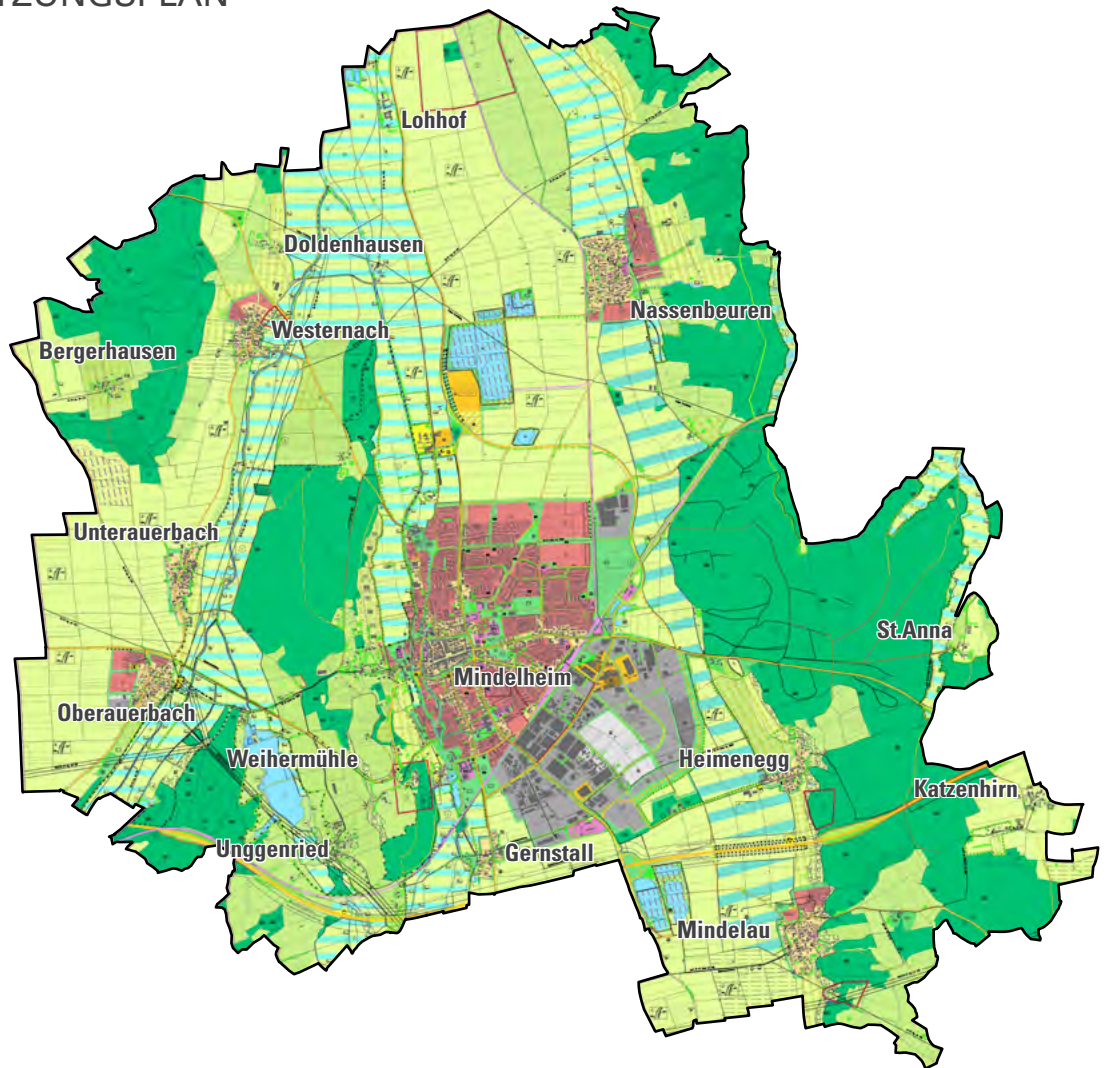
- E-Mobilität bei städtischen Fahrzeugen / Dienstfahräder

Nachhaltige Mobilität unterstützen

- Fortsetzung der Umsetzung des Radwegkonzepts
- Überdachte Fahrradparkplätze mit geschützter Unterbringung
- Beleuchtung (Bahnhof)
- Fahrerschulung ECO-Drive (Kooperation und Zielgruppe Fahrschulen)
- Aktionen zum Thema Elektromobilität ¹

1 RAHMENBEDINGUNGEN

1.6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Flächenerhebung 2017 in ha

Siedlungsfläche	619
Verkehrsfläche	375
Landwirtschaftsfläche	3.035
Waldfläche	1.399
Gewässer	68
Bodenfläche gesamt	5.642

Quelle: Statistik kommunal 2018, Stadt Mindelheim

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Mindelheim wurde im Jahre 1993 erstellt, der Feststellungsbeschluss wurde am 28.05.2001 gefasst.

Das Stadtgebiet Mindelheims ist zum größten Teil durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen geprägt. Drei Auenbereiche durchziehen in Nord-Südrichtung das Stadtgebiet und stellen besonders empfindliche Bereiche dar.

Der Anteil der Verkehrsfläche an der gesamten Bodenfläche beträgt 6,65 %. Gewässer machen den kleinsten Anteil aus. Die Siedlungsfläche umfasst 619 ha.

Die Kernstadt Mindelheim zeichnet sich als deutlicher Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Gemarkung ab. Neben der gemischt genutzten Altstadt fallen weitreichende

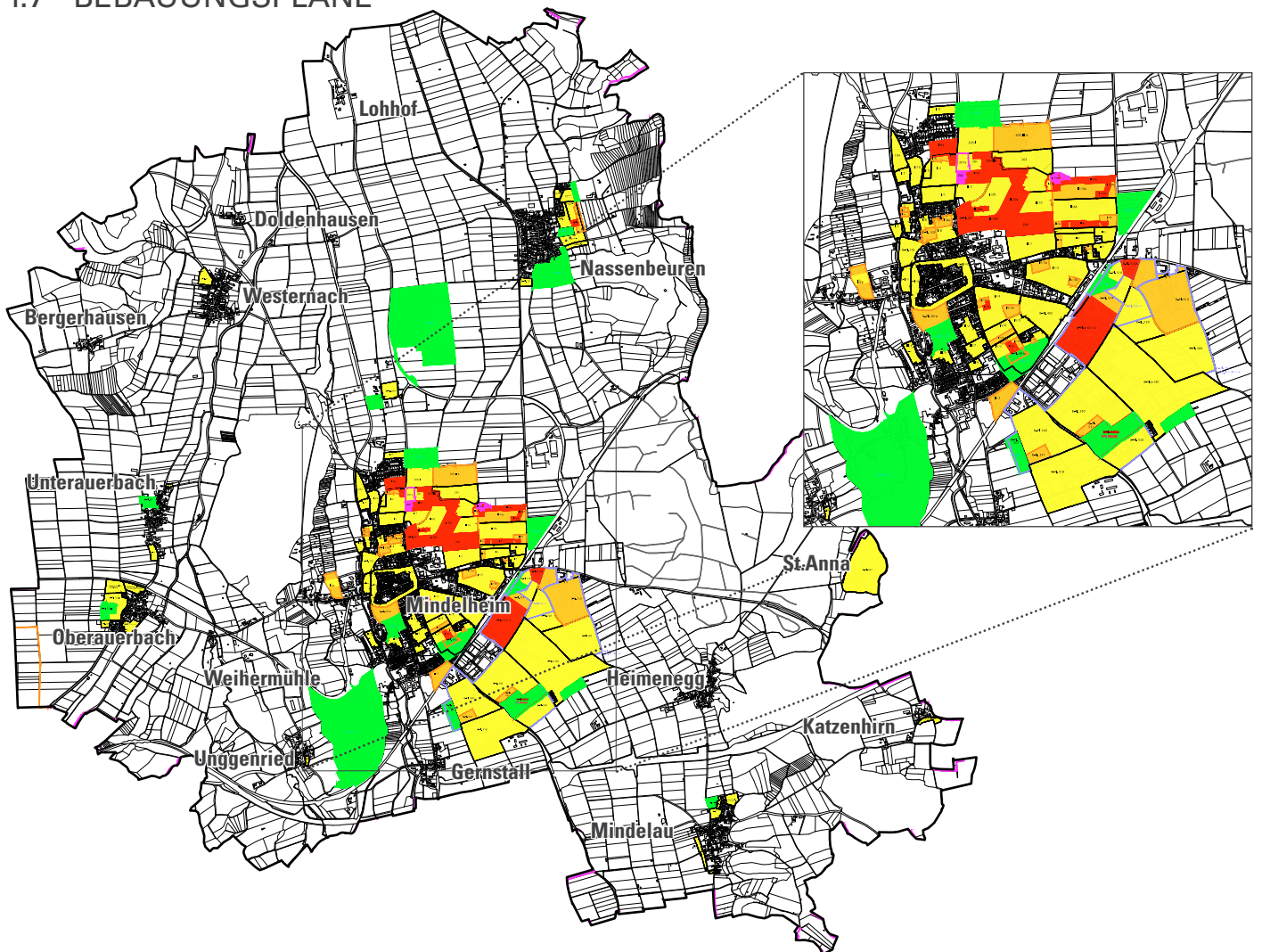
Wohngebiete sowie das großflächige Gewerbegebiet im Südwesten der Kernstadt auf.

Die Ortsteile verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Sie sind i.d.R. durch gemischte Nutzungen sowie z.T. kleinere Wohngebietsanlagerungen gekennzeichnet.

Die Stadt wächst seit Jahren kontinuierlich, weshalb sukzessive neue Wohnbauflächen, vor allem im Nordosten der Kernstadt ausgewiesen wurden und werden.

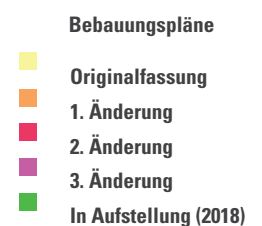
Abb.: 027: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Stadt Mindelheim, Genehmigungsfassung 28.05.01, Quelle: Stadt Mindelheim

1.7 BEBAUUNGSPLÄNE



Die Stadt Mindelheim beschreitet seit dem Jahr 2006 den Weg einer dialogorientierten, integrativen Vorgehensweise. Die Stadtentwicklung wird dabei nie allein als städtebauliche Entwicklung, sondern immer als Entwicklung des gesamten städtebaulichen, wirtschaftlichen, ökologischen und sozial-kulturellen Stadtorganismus verstanden.¹

Insgesamt wurden 113 Bebauungspläne in der Stadt Mindelheim aufgestellt. In den Ortsteilen wurde eine vergleichsweise geringe Anzahl an verbindlichen Bauleitplänen beschlossen, was die deutliche Fokussierung der Siedlungsentwicklung auf die Kernstadt dokumentiert.



¹Quelle: Stadt Mindelheim, <https://www.mindelheim.de/planen-bauen>, Stand 28.04.2020

Abb.: 028:
Bebauungsplan Übersicht der Stadt Mindelheim, Reihenfolge der Bebauungspläne nach Farbe, Stand 31.07.2018



BESTANDSANALYSE
BETRACHTUNGSEBENE
GESAMTSTADT

2

- 
- 2.1 Die Stadtentwicklung**
 - 2.2 Einwohnerentwicklung**
 - 2.3 Entwicklungspotenzial**
 - 2.4 Wirtschaft und Arbeit**
 - 2.5 Verkehr und Mobilität**
 - 2.6 Profil der Ortsteile**
 - 2.7 Digitalisierung**

2. BESTANDSANALYSE GESAMTSTADT

2.1 DIE STADTENTWICKLUNG

„Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes Mindelheim erscheint im Jahr 1046. Zu dieser Zeit tauchen in Urkunden Namen von adeligen Herrschaften und die Bezeichnung von Besitzungen auf, die sich nach dem Ort Mindelheim benennen – Mindelenheim = der Hof, Friedrich von Mindelheim, 1165, Heinrich Milerderme von Mindelheim 1235, Ulrich von Mindelheim, 1268.

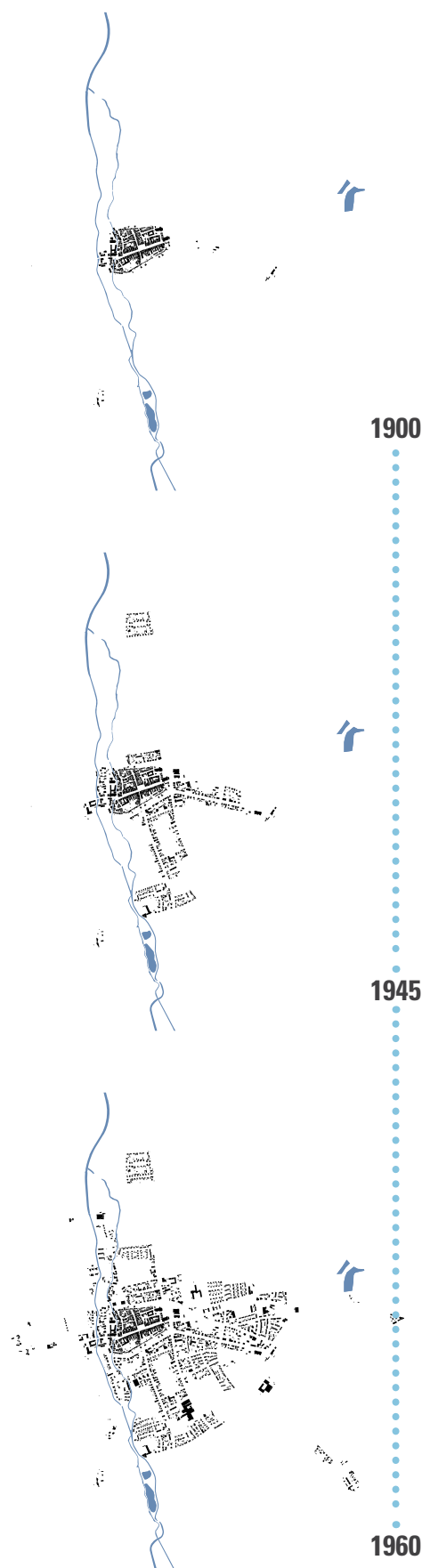
Die Stadt Mindelheim um 1818 war eine kompakte, geschlossene mittelalterliche Siedlung, mit einem klar orthogonal organisierten Stadtgrundriss, die umgeben war von einer Stadtmauer und einem wassergefüllten Graben mit Wallanlage. Der Graben, ein stehendes Wasser, wurde von der Mindel aus mit Wasser befüllt und lief hin und wieder trocken.

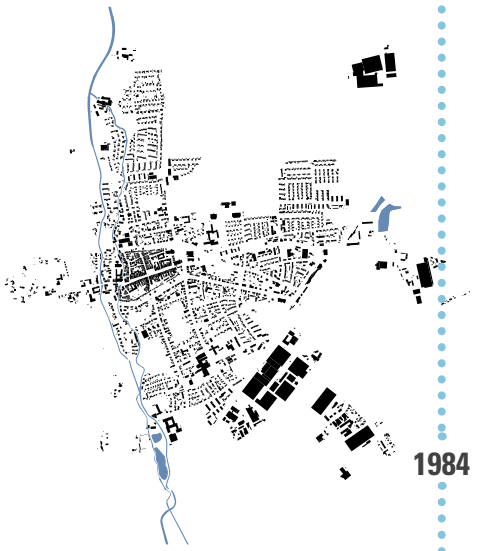
Vier Hauptstraßen verknüpfen die Stadt mit der umliegenden Region. Alle vier Straßen führen durch vier Tore in die Stadt: das „Ober-Thor“ (Osten), das „Neu-Thor“ (Süden), das „Unter-Thor“ (Westen) sowie das „Einlaß-Thor“ im Norden. Charakteristisch für den Stadtgrundriss, ist die in ost-westlicher Richtung über die gesamte Länge der Stadtanlage verlaufende Hauptstraße (heute Maximilianstraße) mit der mittig liegenden Platzaufweitung (heute Marienplatz), die das Rückgrat und das dominierende Element der Stadtanlage bildet.

Spätere Karten zeigen, wie Stadtmauer und Wallbereich zunehmend für die Stadterweiterung genutzt wurden. Nach Trieb und Seybold ist mit dem Jahr 1806 die Auffüllung des Grabens begonnen worden. Im Jahre 1876/77 wurde der Wall entlang der nördlichen Stadtmauer abgetragen und an seiner Stelle wurde die Teckstraße errichtet.“¹

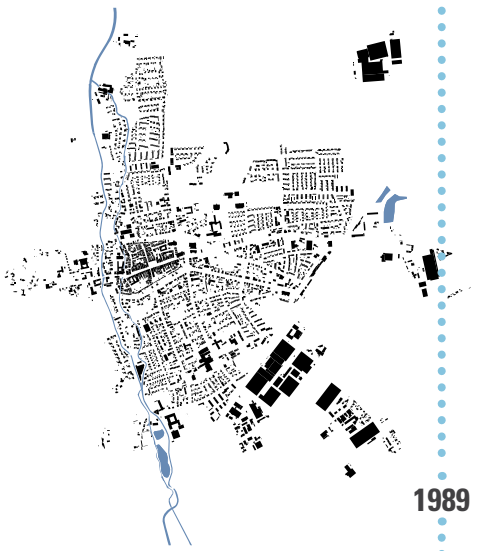
Ab dem 20. Jahrhundert entwickelt sich die Stadt immer mehr nach Osten bzw. Süden entlang der Bahnhofstraße bzw. Kaufbeurer Straße. Erst ab ca. 1950 entwickelt sich die Stadt dann nach Norden und Nordosten entlang der Krumbacher Straße.

¹Quelle: Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen zur Stadterneuerung Mindelheim, Altstadt und Denkmalensemble Mindelheim, Bayerisches Landratsamt für Denkmalpflege, Bearbeitung: Martin Späth, Dipl.-Geograph, Stadtplaner, Stand 23.12.2009

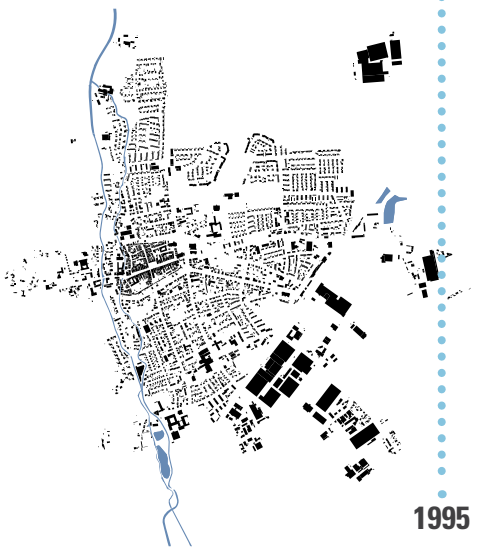




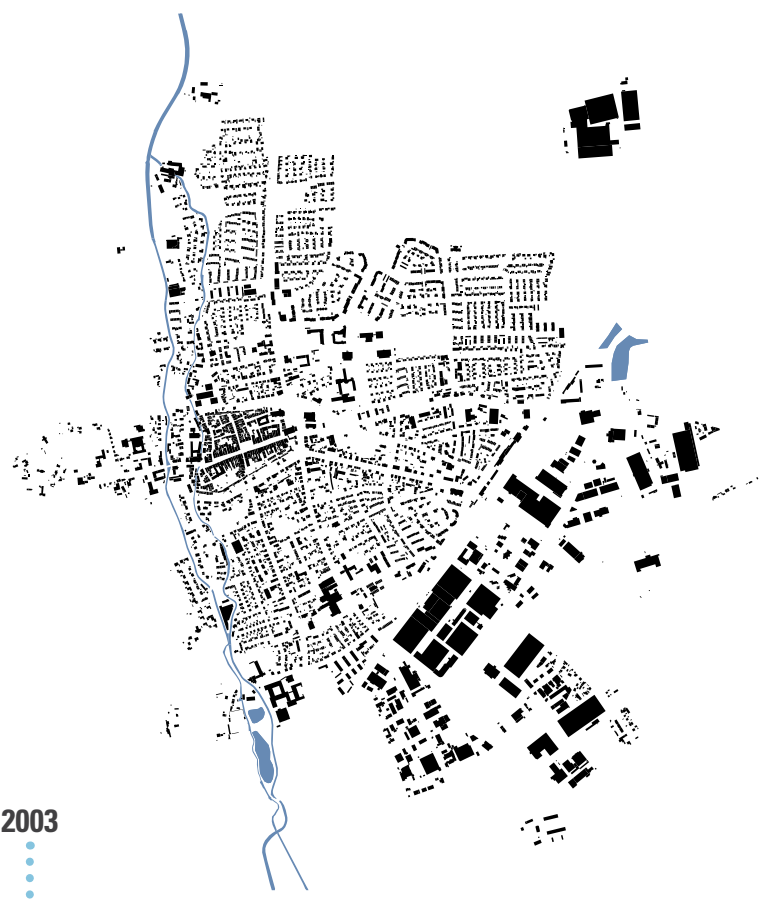
1984



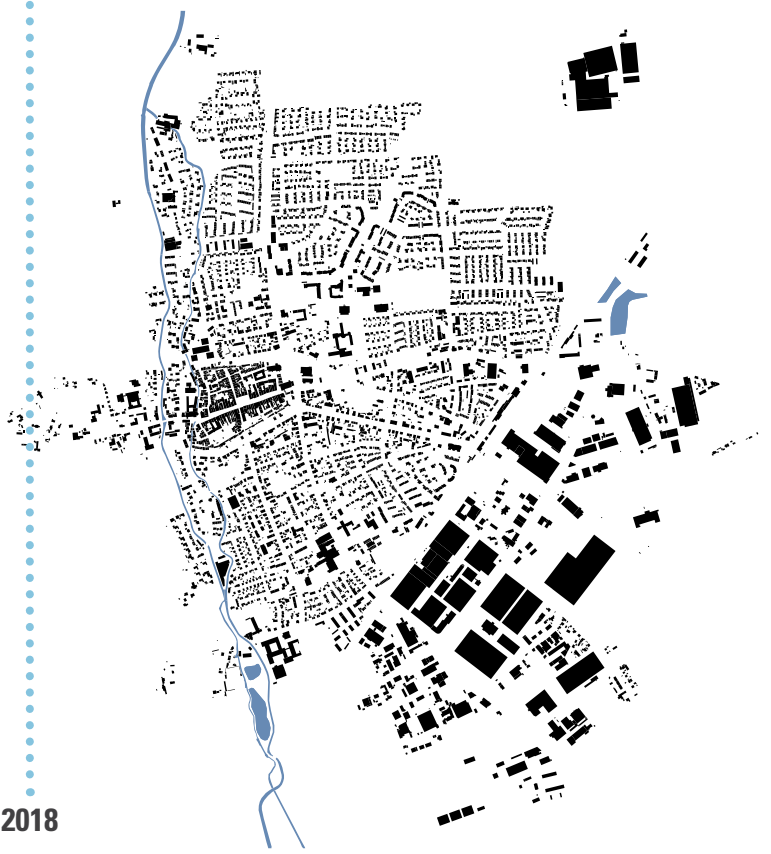
1989



1995



2003



2018

2. BESTANDSANALYSE GESAMTSTADT

2.2 EINWOHNERENTWICKLUNG

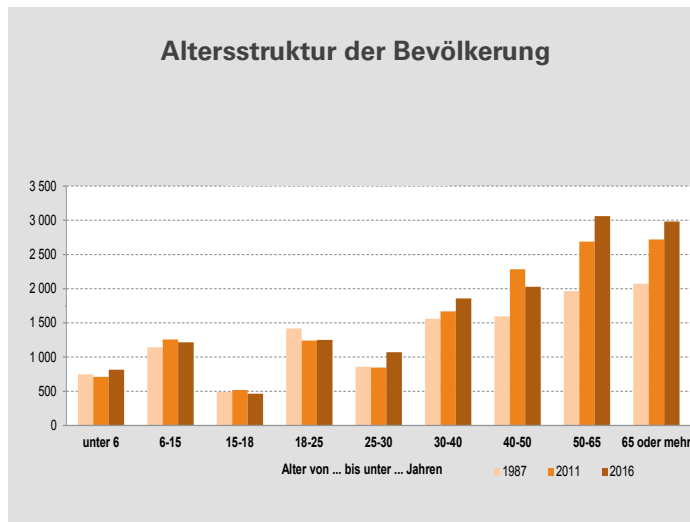
Abb.: 029:
Einwohnerentwicklung:
Datengrundlage: Bayerisches
Landesamt für Statistik (Hrsg.):
Statistik Kommunal 2017 Stadt
Mindelheim, München 2018



Nach einem Sinken der Einwohnerzahl im Jahr 2009 ist die Zahl der Einwohner kontinuierlich gestiegen. 2014 ist festzustellen, dass der Anstieg im Vergleich zu den Vorjahren abgeflacht ist, von 2015 auf 2016 ist dagegen wieder ein deutlicher Zuwachs zu konstatieren. Im Jahr 2016 betrug die Einwohnerzahl 14.748.

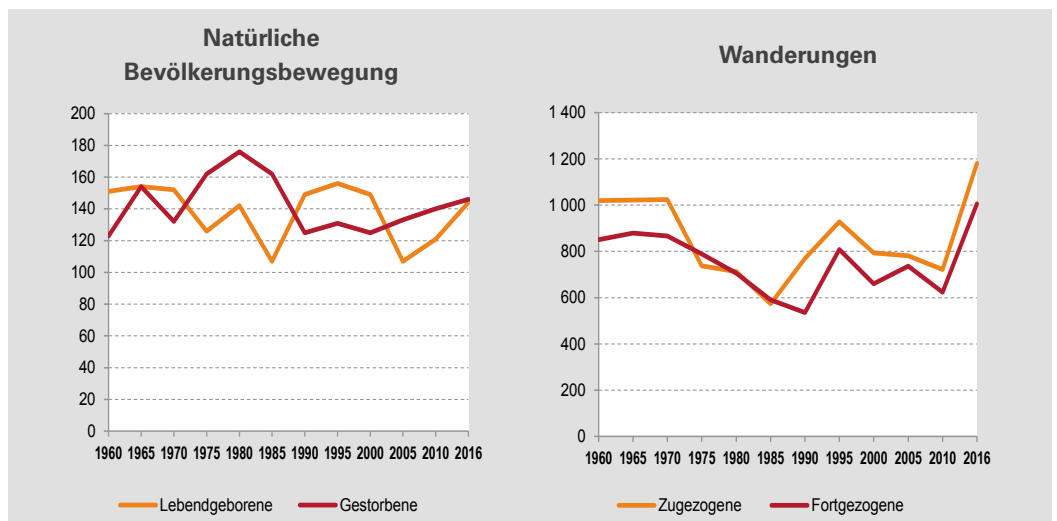
Stand 31.12.2019:
15.108 Einwohner

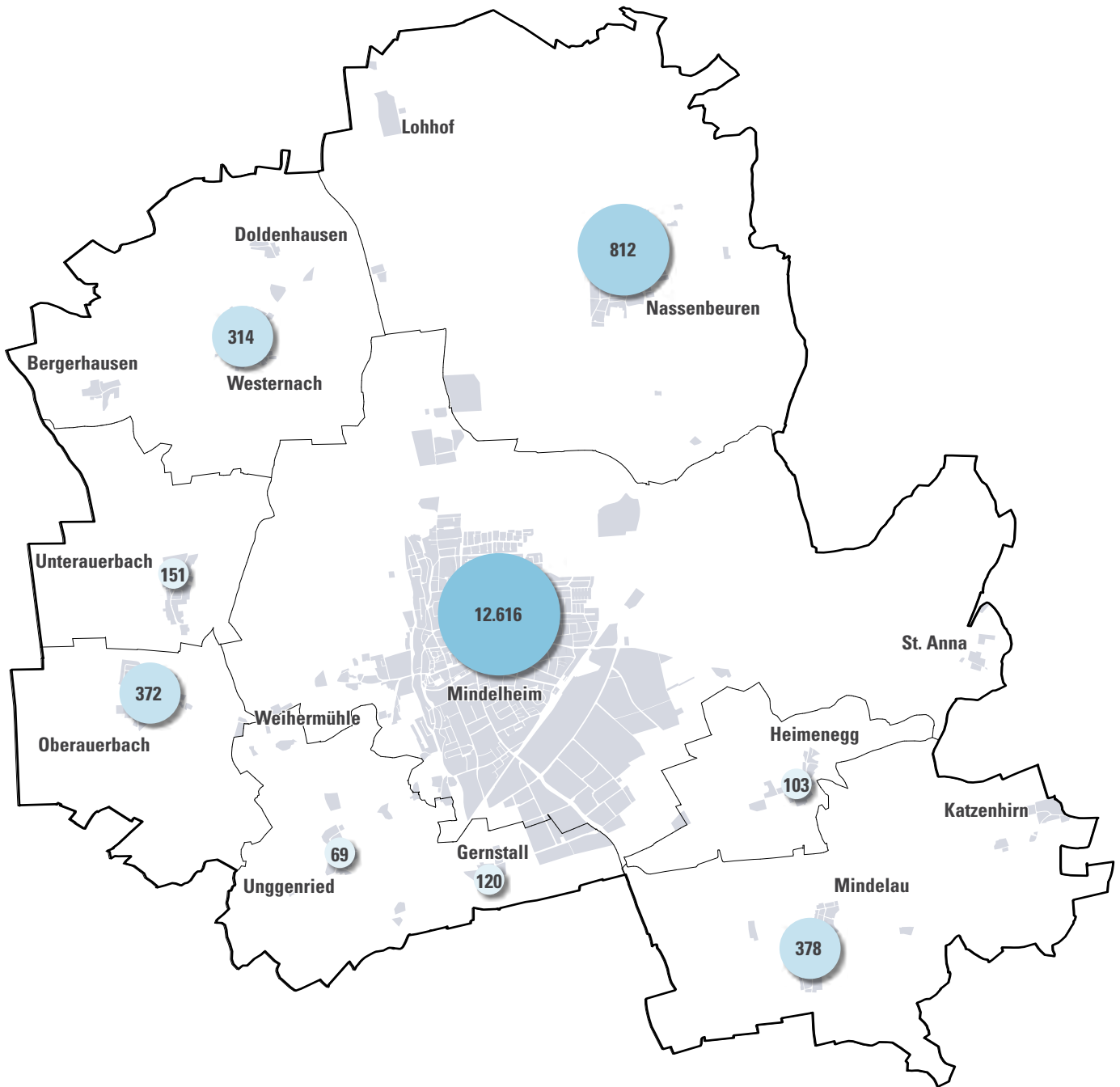
Abb.: 030:
Altersstruktur der Bevölkerung:
Datengrundlage: Bayerisches
Landesamt für Statistik (Hrsg.):
Statistik Kommunal 2017 Stadt
Mindelheim, München 2018



Ein Vergleich der Altersstruktur der Bevölkerung der Jahre 1987, 2011 und 2016 dokumentiert den bereits spürbaren demographischen Wandel. Während die Anzahl der Jugendlichen und jungen Erwachsenen gering aber weitgehend stabil bleibt, steigt die Anzahl der über Vierzigjährigen, insbesondere der über Fünfzigjährigen stetig an.

Abb.: 031:
Bevölkerungsbewegung:
Datengrundlage: Bayerisches
Landesamt für Statistik (Hrsg.):
Statistik Kommunal 2017 Stadt
Mindelheim, München 2018





Die natürliche Bevölkerungsbewegung war in den Jahren von ca. 1970 bis ca. 1991 deutlich negativ. Erst um 1990 - 2002 waren wesentlich mehr Lebendgeborene als Gestorbene zu verzeichnen. Seitdem ist ein Rückgang an Lebendgeborenen und ein Anstieg an Gestorbenen ersichtlich. Obwohl seit 2016 mehr Lebendgeborene zu verzeichnen sind, überwiegt die Zahl der Gestorbenen.

Die Wanderungsbilanz ist seit 1960 durchaus positiv. Lediglich zwischen ca. 1975 und ca. 1985 gab es mehr Fortzüge bzw. die Zahl der Fortzüge entspricht der Zahl

der Zuzüge. Die positive Wanderungsbilanz (1985 - 1995) deckt sich mit den geburtenstarken Jahren. Es lässt sich daraus schließen, dass insbesondere viele Paare bzw. Familien zugezogen sind. Seit 2010 ist weiterhin eine positive Wanderungsbilanz zu beobachten.

Die Kernstadt Mindelheim bildet mit ca. 12.600 Einwohnern den Siedlungs- und Bevölkerungsschwerpunkt. Der nächstgrößere Ortsteil Nassenbeuren hat ca. 800 Einwohner, die weiteren Ortsteile zum Teil deutlich weniger als 400.

Abb.: 032:
Einwohnerzahlen der Stadt Mindelheim nur Hauptwohnungen am 31.12.2017,
Quelle: Stadt Mindelheim

2. BESTANDSANALYSE GESAMTSTADT

2.3 ENTWICKLUNGSPOTENZIAL UND WOHNFLÄCHENBEDARF

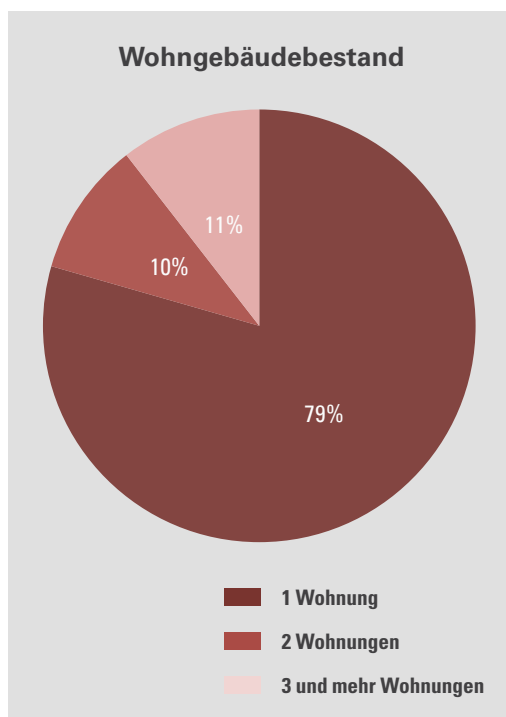


Abb.: 033:
Wohngebäudebestand:
Datengrundlage: Bayerisches
Landesamt für Statistik (Hrsg.):
Statistik Kommunal 2017 Stadt
Mindelheim, München 2018

Der Wohngebäudebestand in Mindelheim setzt sich überwiegend aus Einfamilienhäusern und nur zu einem untergeordneten Anteil aus Zwei- und Mehrfamilienhäusern zusammen. Mehrfamilienhaus-Neubauten waren auch in der jüngeren Vergangenheit nur in geringer Anzahl zu verzeichnen.

Jedoch werden Wohngebäude mit mehreren Wohnungen aufgrund des demographischen Wandels in der Zukunft eine wachsende Bedeutung erhalten.

Die Zahl der Baugenehmigungen steht in Abhängigkeit von der Ausweisung neuer Baugebiete. 2015 - 2016 gab es fast eine Verdoppelung der Baugenehmigungen. Auch zukünftig ist eine Zunahme an Baugenehmigungen im Zusammenhang mit der Schaffung neuer Wohnbauflächen zu erwarten.

Flächenreserven Gesamtstadt

Baulücken	ca. 16,7 ha
Innenentwicklung	ca. 5,2 ha
Potenziale WA FNP	ca. 49,9 ha
.....
Gesamt	ca. 71,8 ha

Kernstadt

ca. 4,5 ha	(nicht/nur bedingt verfügbar)
ca. 5,2 ha	(nicht/nur bedingt verfügbar)
ca. 32,8 ha	
.....
ca. 42,5 ha	

Wohnflächenbestand und Prognose

Bevölkerung 31.12.2018: 15.002

Annahme: Bevölkerungswachstum und Abnahme der Haushaltsgrößen
(Bayerisches Landesamt für Statistik) und Abnahme der Haushaltsgrößen (BBSR)

Stand 2018:	15.002 EW	und	7.030 WE = 2,13 EW/WE
Prognose 2035:	16.400 EW		Differenz + 1.398 EW
Prognose 2035:	1,94 EW/WE		Mittelwert 2,035
	1.398 EW / 2,035 = 687 WE		

Wohnflächenbedarf

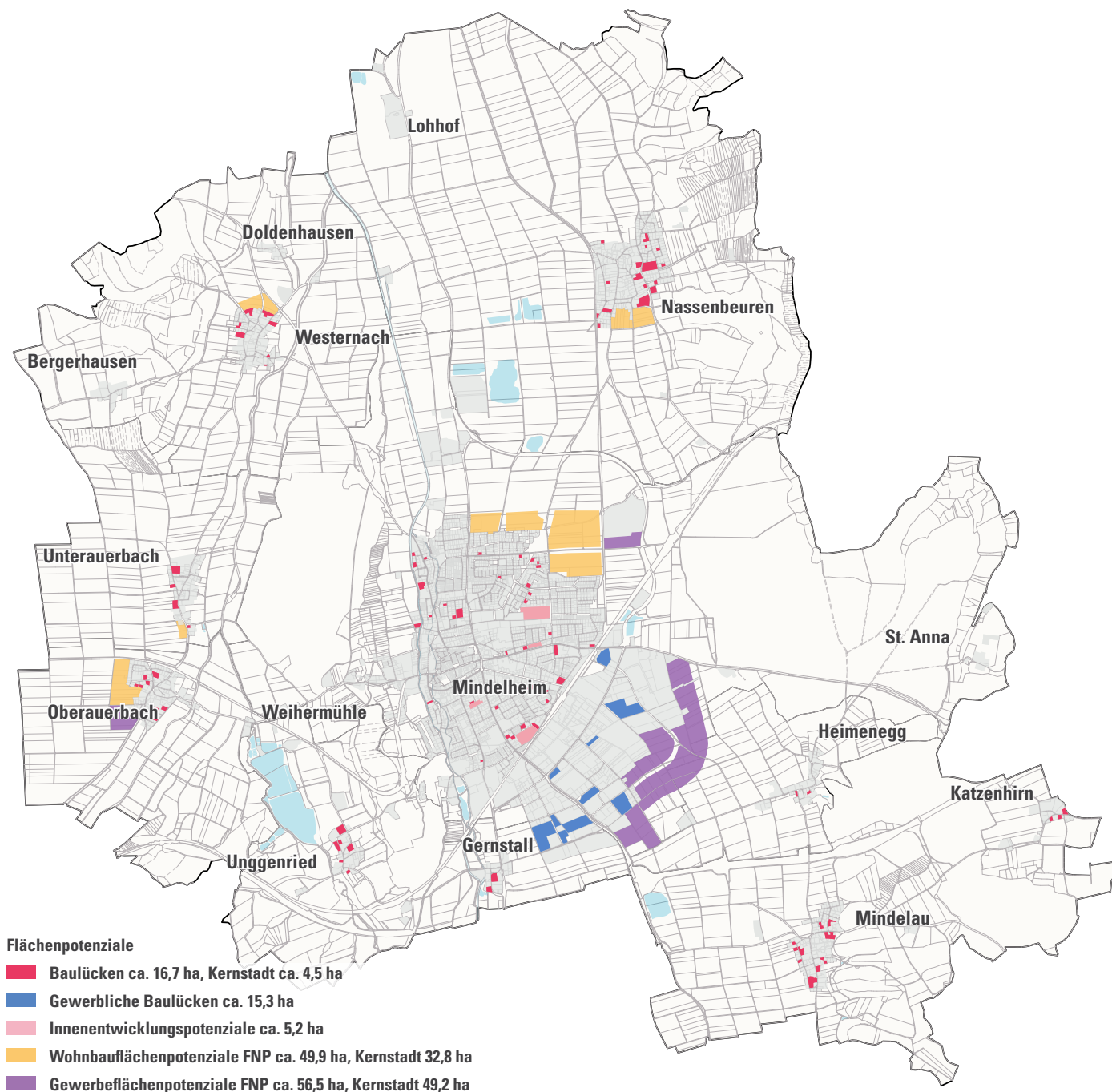
687 WE bis 2035 = ca. 40 WE / Jahr

412 WE EFH = **ca. 32 ha** (bei 60 % EFH / ZFH und 600 qm / WE zzgl. 20 % Erschließungsflächenanteil und 10 % Grünflächenanteil)

275 WE MFH = **ca. 5,4 ha** (bei 40 % MFH und 150 qm / WE zzgl. Anteile s.o.)

Gesamtbedarf = ca. 37,4 ha

Abb.: 034:
Datengrundlage: Bayerisches
Landesamt für Statistik (Hrsg.):
Genesis Online Datenbank
Demographiespiegel für Bayern,
Berechnungen für die Stadt
Mindelheim, Berechnungen
bis 2037; München Juli 2019
Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung (Hrsg.):
Raumordnungsprognose 2035
nach dem Zensus, Bonn 2015



Zur Ermittlung des Wohnflächenbedarfs werden die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die prognostizierte Entwicklung der privaten Haushalte in Relation gesetzt. Für die Stadt Mindelheim wird von einer Bevölkerungszunahme bei einer weiteren Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße ausgegangen. Daraus ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 374 ha. Dem stehen ca. 72 ha Flächenreserven auf der Ebene der Gesamtstadt bzw. ca. 42 ha auf der Ebene der Kernstadt gegenüber. Somit reichen die aktuellen

Reserven rein rechnerisch aus, um den Wohnflächenbedarf bis zum Jahr 2034 zu decken. Allerdings müssten hierfür umfassende Reserveflächen aus dem FNP aktiviert werden.

Der hohe rechnerische Wohnflächenbedarf sollte als Maximalwert verstanden werden. Er verdeutlicht, dass zukünftig nicht nur auf den Bau von Einfamilienhäusern gesetzt werden kann, sondern flächensparende Siedlungsformen mit einer qualifizierten städtebaulichen Dichte forciert werden müssen.

Abb.: 035:
Flächenpotenziale im Stadtgebiet der Stadt Mindelheim (Luftbild-/FNP-Auswertung, Stand 02/2021)

2. BESTANDSANALYSE GESAMTSTADT

2.4 WIRTSCHAFT UND ARBEIT

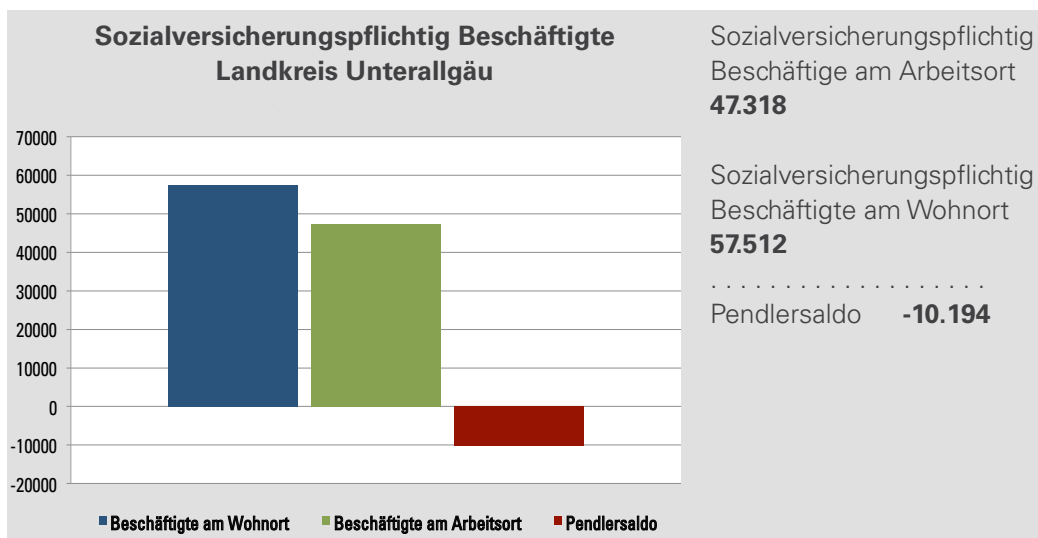
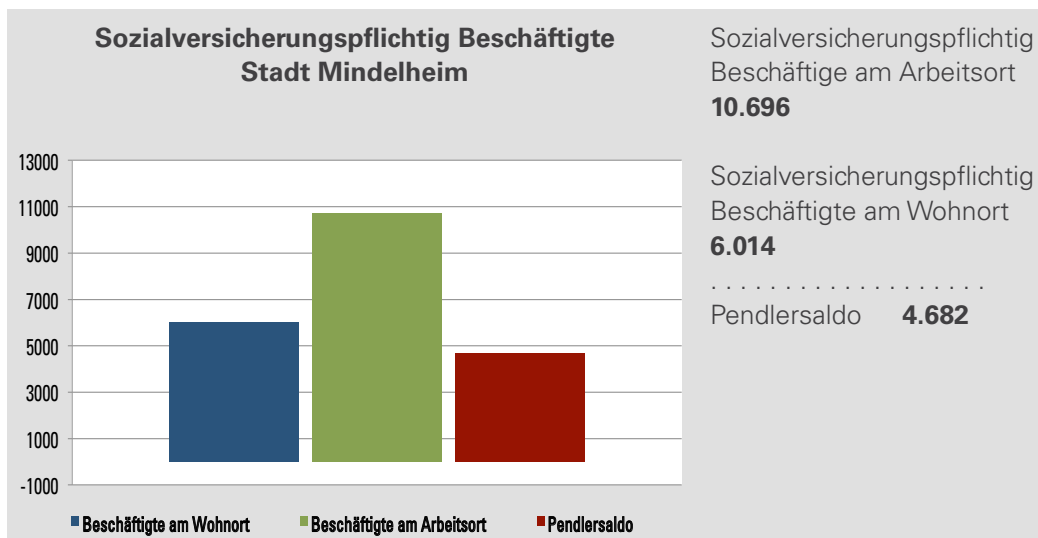
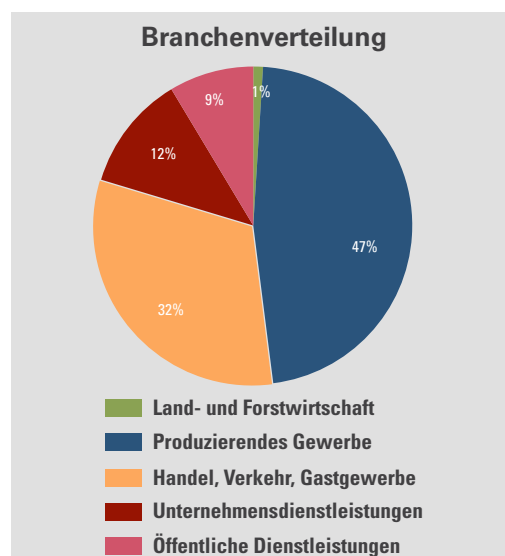


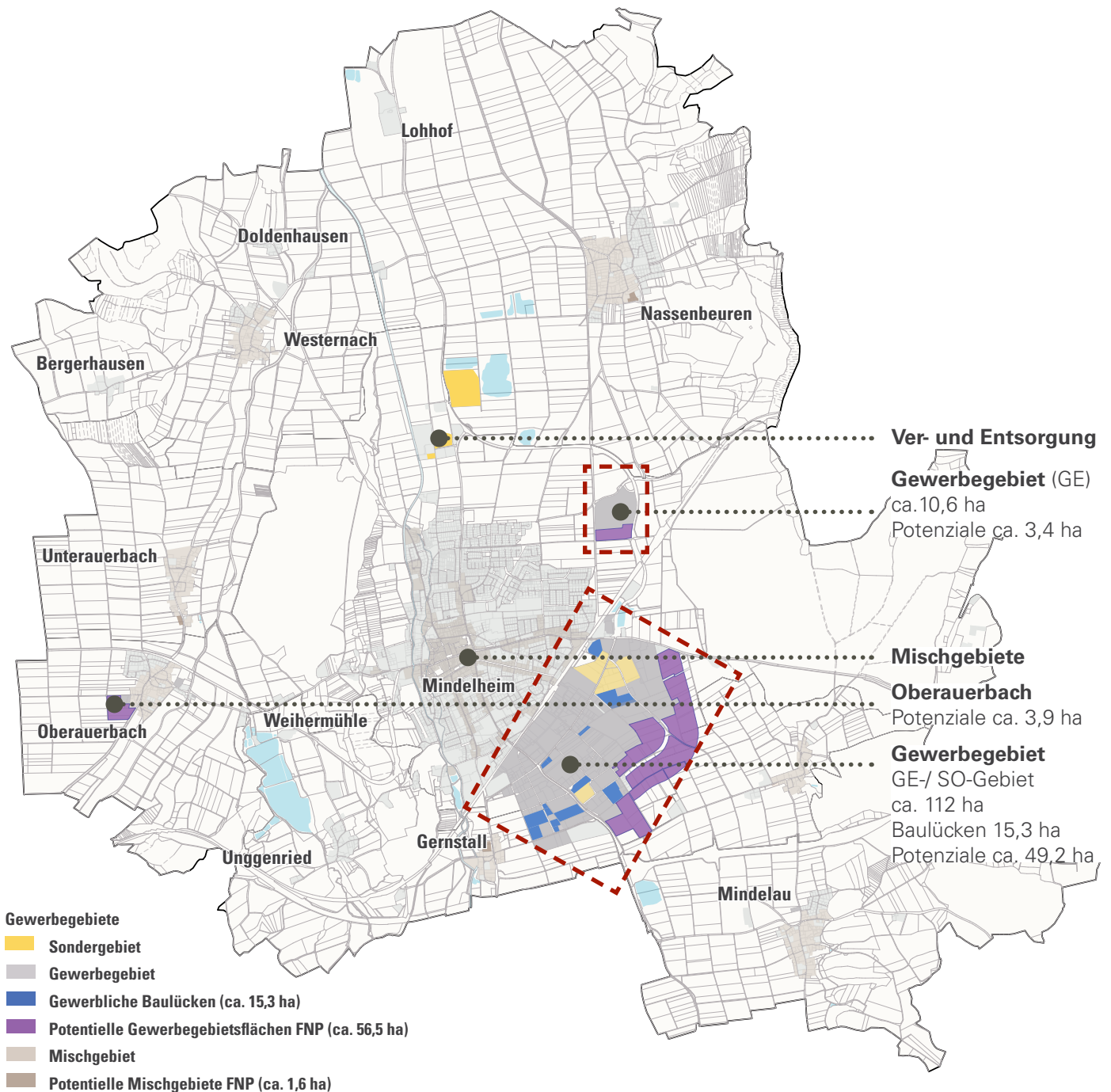
Abb.: 036:
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Mindelheim; Datengrundlage: Bayerische Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik Kommunal 2017 Stadt Mindelheim, München

Abb.: 037:
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Unterallgäu; Datengrundlage: Bayerische Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik Kommunal 2017 Landkreis Unterallgäu, München

Abb.: 038:
Branchenverteilung in der Stadt Mindelheim; Datengrundlage: Bayerische Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik Kommunal 2017 Stadt Mindelheim, München

Die Stadt Mindelheim bietet weit mehr Arbeitsplätze, als sie selbst sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort hat. Demnach besteht ein hohes Pendlersaldo von ca. 4.700. Im Vergleich dazu besteht im Landkreis Unterallgäu ein negatives Pendlersaldo. Daraus resultiert, dass Mindelheim ein wichtiger Arbeitsplatzstandort nicht nur für die eigene Bevölkerung, sondern auch für den Landkreis ist. Das produzierende Gewerbe macht mit 47 % den größten Branchenanteil aus. Betriebe aus Handel, Verkehr und Gastronomie machen rund ein Drittel des Branchenanteils aus. Der Dienstleistungssektor ist vergleichsweise unterrepräsentiert.





Die Stadt Mindelheim besitzt ein großes Gewerbegebiet im Südosten und zwei kleinere Gebiete nördlich der Kernstadt. Mit rund 1.500 gemeldeten Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben bietet Mindelheim über 8.000 Arbeitsplätze.

Gewerbegebiet Mindelheim Süd

Das südlich der Bahnstrecke gelegene, ca. 112 ha große Gewerbegebiet ist vor allem durch die Gebäude der Grob-Werke geprägt. Mit ca. 180.000 m² Produkti-

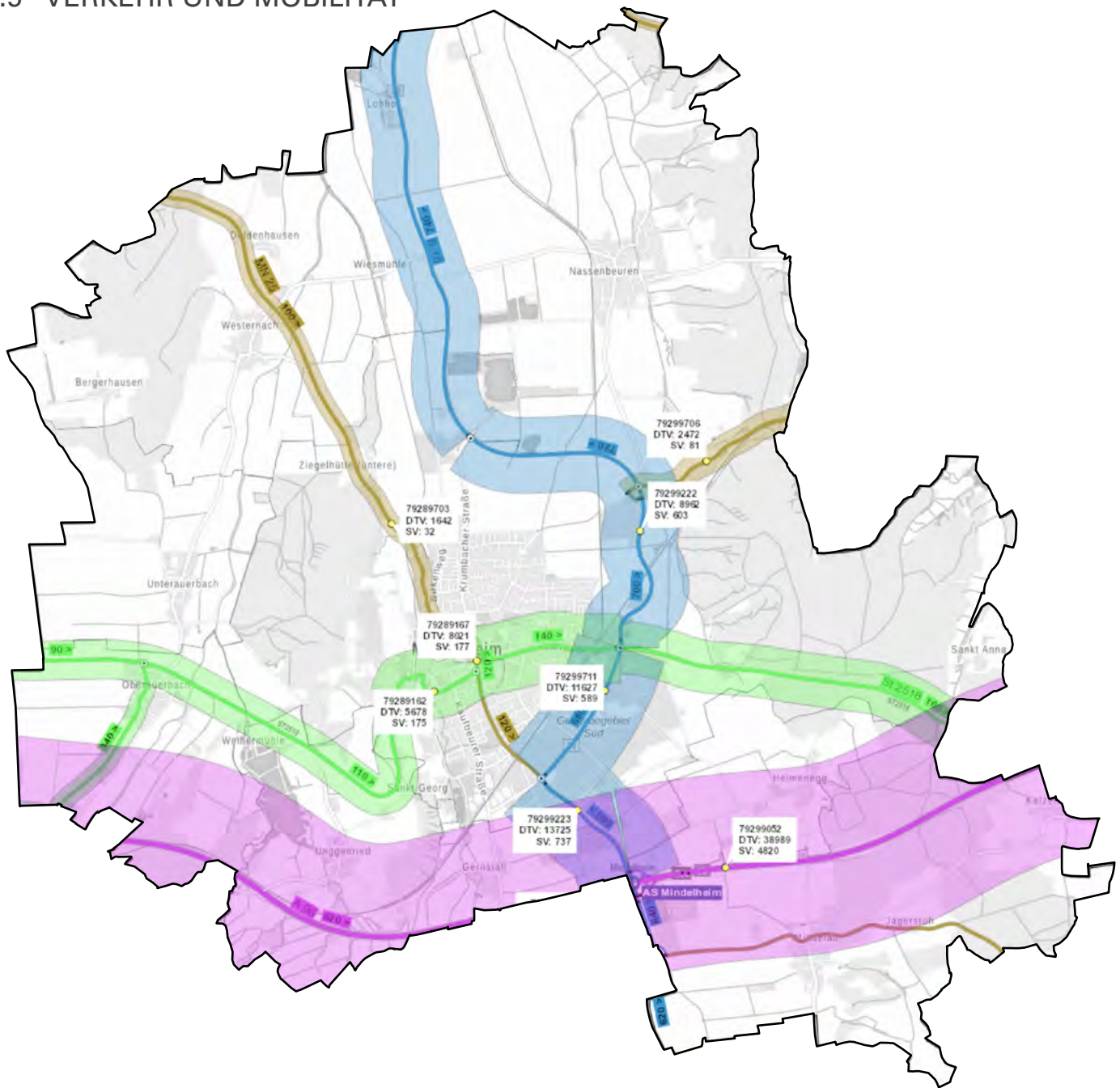
onsfläche und 4.755 Mitarbeitern ist das Grob-Unternehmen der größte Arbeitgeber der Stadt. Im Norden des Gebiets befindet sich außerdem ein Sondergebiet mit mehreren Lebensmittelversorgern.

Innerhalb des Gewerbegebiets befinden sich einige, teils große Baulücken sowie Leerstände, die Platz für kleinere aber auch großflächige Firmenansiedlungen bieten. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes sind östlich angrenzend weitere Flächen im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Abb.: 039: Gewerbeflächen und Gewerbeflächenpotenziale im Stadtgebiet der Stadt Mindelheim (Luftbild-/ FNP-Auswertung, Stand 11/2018)

2. BESTANDSANALYSE GESAMTSTADT

2.5 VERKEHR UND MOBILITÄT

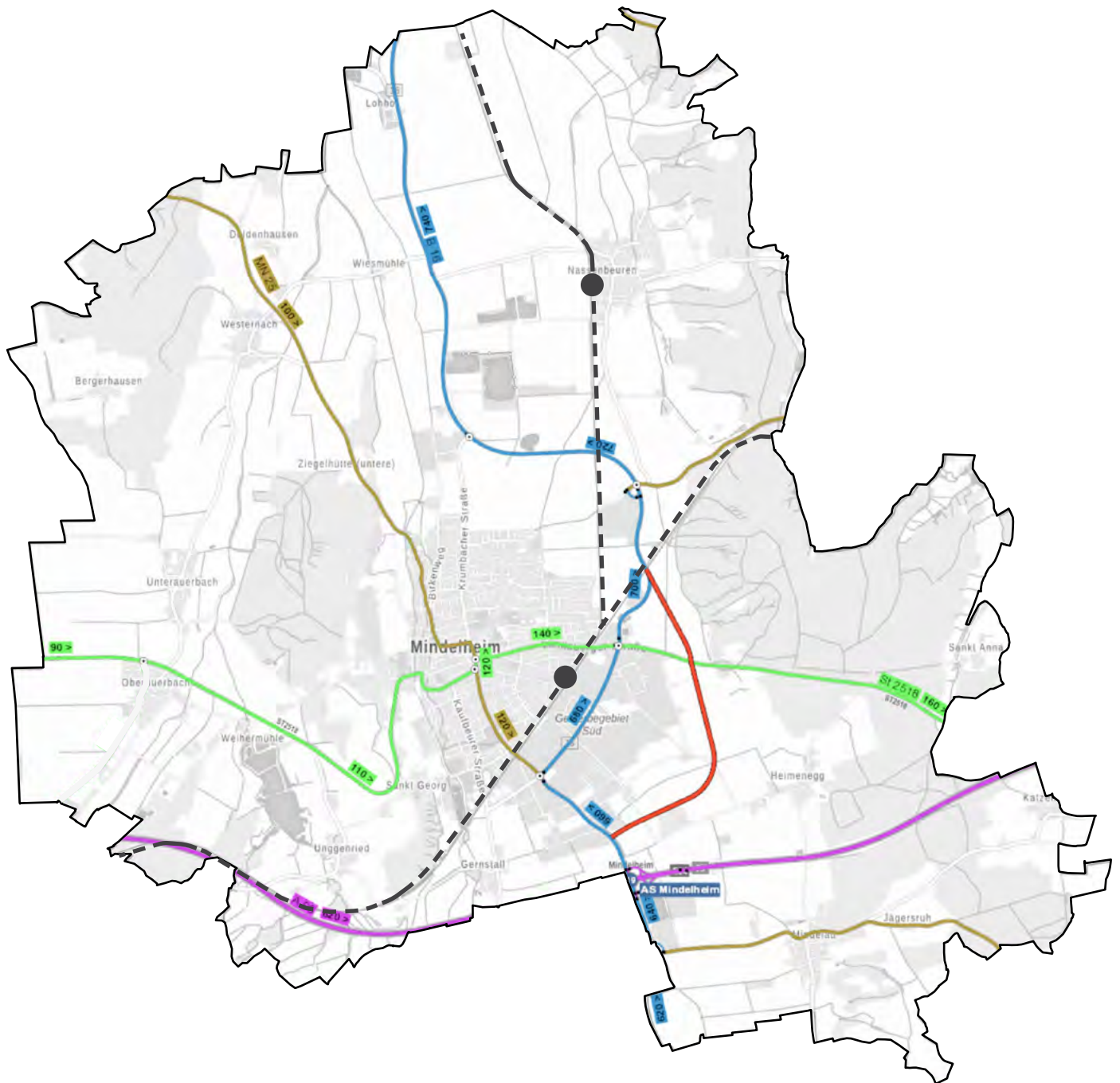


Die übergeordneten Straßen in Mindelheim weisen hohe Verkehrsbelastungen auf. Auch die innerörtlichen Straßen - Landsberger Straße und Allgäuer Straße - sind mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 8.021 bzw. 11.627 stark belastet. Die Allgäuer Straße, welche die Haupteinfahrt des Gewerbegebiets Süd darstellt, besitzt zudem einen hohen LKW-Anteil (DTV 589). Abhilfe soll eine Umgehungsstraße schaffen. So könnte die Verkehrsbelastung insbesondere in den

Straßen Nebelhorn-/ Allgäuer Straße deutlich reduziert werden. Zudem würde das Verkehrsaufkommen auch in den weiteren Straßen abnehmen.

Das größte Potenzial zur Reduktion des Autoverkehrs ist jedoch der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs. Gute Erreichbarkeit der Haltestellen, optimierte Taktfrequenz, angepasste Umsteigebeziehungen und angemessene Preise steigern die Attraktivität des ÖPNV.

Abb.: 040:
Straßenverkehrszählung
Stadt Mindelheim 2015, Quelle:
Bayerische Straßenverwaltung
BAYSIS (www.baysis.bayern.de),
Aufgerufen 06.05.2020



Aktuell besteht ein deutliches Ungleichgewicht zwischen den Verkehrsteilnehmern. Für die Zukunft gilt es, den Verkehrsraum zugunsten nachhaltiger Mobilitätsformen umzustrukturieren, um den Bürgern Anreiz zu bieten, diese bevorzugt zu nutzen.

Abb.: 041:
Straßennetz Stadt Mindelheim
 — Autobahn A 96
 — Bundesstraße B 16
 — Staatsstraße 2518
 — Kreisstraße MN 25
 — Umgehungsstraße B 16, (Vordringlicher Bedarf)
 - - Bahngleise

Quelle: Bayerische Straßenverwaltung BAYSIS (www.baysis.bayern.de),
 Aufgerufen 06.05.2020

2. BESTANDSANALYSE GESAMTSTADT

2.6 PROFIL DER ORTSTEILE

Hinsichtlich der Funktionen Wohnen; Arbeiten; Versorgung und Einzelhandel; Bildung und soziale Infrastruktur; Freizeit, Kultur und Tourismus; Landwirtschaft sowie Energieerzeugung besitzen die Ortsteile jeweils unterschiedliche Bedeutungen.

Die Stadt Mindelheim weist in fast allen Bereichen eine sehr hohe Bedeutung auf und bildet damit den funktionalen Schwerpunkt der Gesamtgemeinde. Für die Ortsteile übernimmt die Kernstadt wichtige Funktionen im Bereich Lebensmittelversorgung, Bildung und soziale bzw. medizinische Infrastruktur sowie Freizeit und Arbeit.

Im Hinblick auf den Wohnstandort ist die Kernstadt ebenfalls bedeutsam. Dies dokumentieren u.a. die neuen Wohngebiete im Nordosten der Kernstadt. Der nächst größere Ortsteil Nassenbeuren besitzt vor allem aufgrund seiner guten ÖPNV-Anbindung ein Potenzial zur Stärkung des Wohnstandortes.

Sämtliche Ortsteile weisen eine landwirtschaftliche bis dörfliche Prägung auf, wobei der Strukturwandel in der Landwirtschaft teilweise deutlich ablesbar ist. Die großen Wohn-Stallhäuser werden in Teilen nur noch zum Wohnen genutzt oder stehen gänzlich leer, da der Unterhalt dieser Gebäudekomplexe eine Herausforderung darstellt.

Nassenbeuren und Bergerhausen besitzt aufgrund der vorhandenen Biogasanlage neben der Bedeutung für die Landwirtschaft eine gehobene Bedeutung für die Energieerzeugung aus regenerativen Energiequellen.

Aufgrund des großflächigen Gewerbegebiets hat die Kernstadt eine herausragende Bedeutung als Arbeitsplatzstandort. Die Ortsteile weisen v.a. aufgrund von größeren landwirtschaftlichen Betrieben eine Bedeutung als Arbeitsplatzstandort auf.

Kulturell und touristisch hat ebenfalls die Kernstadt Mindelheim mit ihrem historischen Stadtkern und der über der Stadt

thronenden Mindelburg am meisten zu bieten. Aber auch die Ortsteile weisen historische Kirchen oder zumindest kleinere Kapellen auf. Besondere Bedeutung hat der Ortsteil Lohhof mit dem historischen Kloster. Der „Klosterhof“ wird derzeit als soziotherapeutisches Heim genutzt.

Obwohl die Ortsteile so gut wie keine Bedeutung als Freizeitstandort im übergeordneten Sinn haben, besitzen sie einen starken Bezug zu Natur und Landschaft, was mit Blick auf die Naherholung durchaus als Begabung zu bewerten ist.

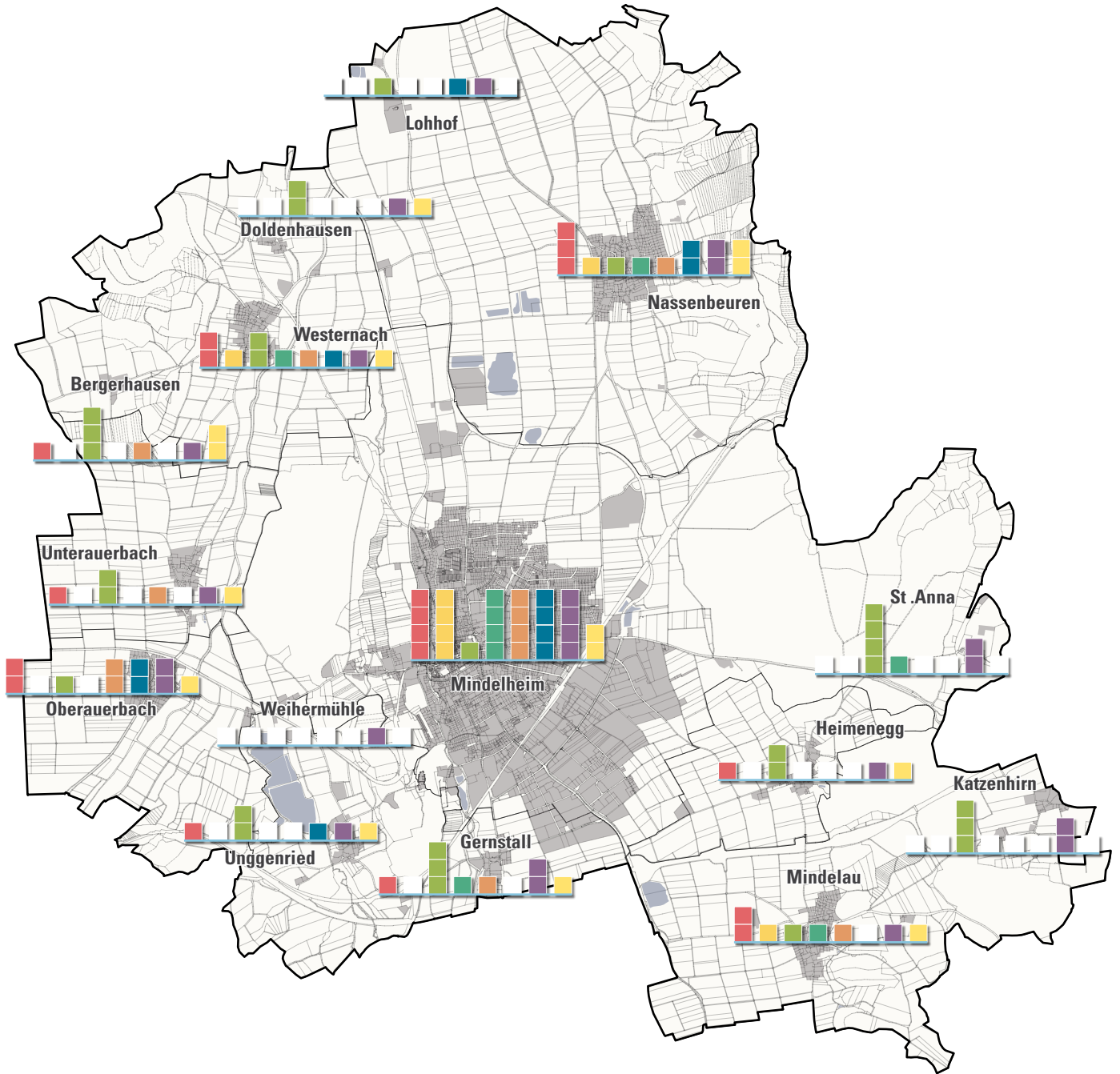


Abb.: 042:

Profile der Ortsteile

- Wohnen
- Bildung und Soziale Infrastruktur
- Landwirtschaft
- Freizeit
- Kultur und Tourismus
- Versorgung, Einzelhandel
- Arbeiten
- Energieerzeugung

- keine Bedeutung
- geringe Bedeutung
- mittlere Bedeutung
- hohe Bedeutung
- sehr hohe Bedeutung

2. BESTANDSANALYSE GESAMTSTADT

2.6 PROFIL DER ORTSTEILE | NASSENBEUREN



Abb.: 043: Topographische Karte Nassenbeuren



Abb.: 044: Langhaus



Abb.: 045: Platz an der Pfarrkirche St. Vitus



Abb.: 046: Kindergarten „Sankt Vitus“

Nassenbeuren

- 812 Einwohner

Prägung

- Straßendorf
- Ortsbildprägende Baustruktur „Langhäuser“

Stärken

- Dorfmitte markiert durch die Pfarrkirche St. Vitus
- Bahnhaltestelle
- Guter Zustand der öffentlichen Räume
- Kindergarten
- Neue Wohnsiedlungen
- Biogasanlage

Schwächen

- Leerstand ortsbildprägender „Langhäuser“ und landwirtschaftlicher Nebengebäude
- Mangelhafte Nahversorgung (in Bezug zur Einwohnerzahl)
- Bahntrasse (Lärmemissionen, Restriktion nach Westen)

Handlungsbedarf

- Sanierung und Sicherung der ortsbildprägenden Gebäude und Nebengebäude

2.6 PROFIL DER ORTSTEILE | HEIMENEGG



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Abb.: 047: Topographische Karte Heimenegg



Abb.: 048: Kapelle St. Wendelin



Abb.: 049: Heimenegger Weg



Abb.: 050: Ortsbildprägende Gebäude, Heimenegger Weg

Heimenegg

- 103 Einwohner

Prägung

- Straßendorf
- Ortsbildprägende Baustruktur „Historische Hofstruktur“
- Landwirtschaftliche Prägung (Tierhaltung)

Stärken

- Biogasanlage
- Unmittelbare Nähe zum Stadtwald / Lerchengarten

Schwächen

- Verkehrsbelastung durch „Schleichverkehre“ zum Gewerbegebiet
- Leerstand landwirtschaftlicher Nebengebäude
- Fehlende Aufenthaltsqualität Ortsmitte
- Fehlende Gehwege

Handlungsbedarf

- Sanierung und Sicherung des Dorfes
- Gestaltung Ortsmitte an der Kapelle St. Wendelin

2. BESTANDSANALYSE GESAMTSTADT

2.6 PROFIL DER ORTSTEILE | MINDELAU



Abb.: 051: Topographische Karte Mindelau



Abb.: 053: Dorfstraße



Abb.: 052: Kirche St. Jakobus der Ältere



Abb.: 054: Kreuzung Dorfstraße, Bergstraße

Mindelau

- 378 Einwohner

Prägung

- Mischform Straßen-/Haufendorf
- Ortsbildprägende Baustruktur „Langhäuser“ / „Hakenhäuser“
- Topographie

Stärken

- Bürgerhaus Mindelau
- Neue Wohnsiedlungen
- Kirche St. Jakobus der Ältere (Saniert)

Schwächen

- Teil- / Leerstände
- Baulücken im Ortskern
- Mäßiger Zustand der Nebenstraßen
- Keine Erkennbare Ortsmitte

Handlungsbedarf

- Gestaltung Ortsmitte
- Sanierung und Sicherung der ortsbildprägender Gebäude
- Nachverdichtung / Innenentwicklung

2.6 PROFIL DER ORTSTEILE | GERNSTALL



Abb.: 055: Topographische Karte Gernstall



Abb.: 056: Gasthaus in der Apfeltracher Straße



Abb.: 057: Apfeltracher Straße



Abb.: 058: Mühlenstraße

Gernstall

- 120 Einwohner

Prägung

- Haufendorf
- Ortsbildprägende Baustruktur „Langhäuser“

Stärken

- Gasthaus
- Nähe zum Freizeitstandort Schwabenwiese

Schwächen

- Leerstände
- Schlechter Gebäudezustand
- Verkehrsbelastung
- Lärmimmissionen durch Autobahn
- Fehlende Ortsmitte

Handlungsbedarf

- Reaktivierung und Sanierung
- Gestaltung Ortsmitte
- Nachverdichtung / Innenentwicklung
- Ausbau Freizeit- und Radweg nach Unggenried

2. BESTANDSANALYSE GESAMTSTADT

2.6 PROFIL DER ORTSTEILE | UNGGENRIED



Abb.: 059: Topographische Karte Unggenried



Abb.: 061: Kapelle St. Franz von Paula



Abb.: 060: Blick ins Grüne auf den Unggenrieder Weiher



Abb.: 062: Obstbaumbestände an der Talstraße

Unggenried

- 69 Einwohner

Prägung

- Haufendorf
- Ortsbildprägende Baustruktur
- Landwirtschaftliche Prägung

Stärken

- Demeter- / Biohof
- Reiterhof
- Bezug zur Natur / Unggenrieder Weiher

Schwächen

- Leerstände, schlechter Gebäudezustand
- Kapelle St. Franz von Paula überformt (Wohnhausbau)
- Fehlende Ortsmitte, ungeordnete Grundstücke
- Mäßige Qualität der öffentlichen Räume

Handlungsbedarf

- Sanierung der Kapelle
- Gestaltung Ortsmitte am Demeterhof
- Sanierung und Sicherung der ortsbildprägender Gebäude

2.6 PROFIL DER ORTSTEILE | OBERAUERBACH



Abb.: 063: Topographische Karte Oberauerbach



Abb.: 064: Ortsmitte und Kirche St. Mauritius



Abb.: 065: Wohnbaugebiet in der Straße „Wört“



Abb.: 066: Gartencenter an der Stettener Straße

Oberauerbach

- 372 Einwohner

Prägung

- Kirhdorf (historisches Dorf „Kleeblatt“)
- Ortsbildprägende Baustruktur „Historische Hofstrukturen“

Stärken

- Kirche St. Mauritius mit Schloss
- Grünstrukturen im Ort
- Gewerbestandort / Gärtnerei
- Gastronomie
- Neue Wohnsiedlungen

Schwächen

- Leerstand, schlechter Gebäudezustand
- Nutzungskonflikt Umspannwerk / Wohnen
- Hohes Verkehrsaufkommen (v.a. St2037 und Stettener Straße)
- Angerweg nicht ausgebaut

Handlungsbedarf

- Sanierung und Sicherung des Dorfes
- Ausgestaltung Ortsmitte an der Kirche

2. BESTANDSANALYSE GESAMTSTADT

2.6 PROFIL DER ORTSTEILE | UNTERAUERBACH



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Abb.: 067: Topographische Karte Unterauerbach



Abb.: 069: Schlechter Zustand ortsbildprägender Gebäude



Abb.: 068: Bezug zur Natur



Abb.: 070: Kirche St. Michael

Unterauerbach

- 151 Einwohner

Prägung

- Straßendorf
- Ortsbildprägende Baustruktur
- Landwirtschaftliche Prägung (Tierhaltung)

Stärken

- Wanderwege
- Bezug zur Landschaft
- Hausmetzgerei

Schwächen

- Schlechter Gebäudezustand
- Fehlende Ortsmitte
- Ungeordnete Grundstücke
- Mangelnde Ortsrandgestaltung
- Mäßige Qualität der Straßen

Handlungsbedarf

- Gestaltung Ortsmitte
- Sanierung und Sicherung der ortsbildprägenden Gebäude

2.6 PROFIL DER ORTSTEILE | WESTERNACH



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Abb.: 071: Topographische Karte Westernach



Abb.: 072: Kirche St. Andreas



Abb.: 073: Vereinsheim Westernach



Abb.: 074: Schwabenstraße

Westernach

- 314 Einwohner

Prägung

- Straßendorf
- Ortsbildprägende Baustruktur
- Landwirtschaftliche Prägung

Stärken

- Sanierte Straßenräume, sanierte Kirche St. Andreas
- Vereinsheim, Spielplatz
- Bezug zur Landschaft und Spitalwald

Schwächen

- Teil- / Leerstände
- Schlechter Gebäudezustand
- Fehlende Ortsmitte
- Ungeordnete Grundstücke

Handlungsbedarf

- Sanierung und Sicherung der ortsbildprägenden Gebäude
- Gestaltung Ortsmitte an der Kirche
- Nachverdichtung, Innenentwicklung

2. BESTANDSANALYSE GESAMTSTADT

2.6 PROFIL DER ORTSTEILE

Katzenhirn



Abb.: 075: Topographische Karte Katzenhirn



Abb.: 076: Eingangsbereich Ortsteil Katzenhirn

Sankt Anna



Abb.: 077: Topographische Karte Sankt Anna



Abb.: 078: Waldrestaurant St. Anna

Doldenhausen



Abb.: 079: Topographische Karte Doldenhausen



Abb.: 080: Ortsmitte

Bergerhausen



Abb.: 081: Topographische Karte Bergerhausen



Abb.: 082: Ortszufahrt

2.6 PROFIL DER ORTSTEILE



Abb.: 083: Klostergut Lohhof



Abb.: 084: Topographische Karte Lohhof

Lohhof



Abb.: 085: Ortszufahrt



Abb.: 086: Topographische Karte Wiesmühle

Wiesmühle



Abb.: 087: Weiher



Abb.: 088: Topographische Karte Weihermühle

Weihermühle

2. BESTANDSANALYSE GESAMTSTADT

2.7 DIGITALISIERUNG

Vor dem Hintergrund der stetig voranschreitenden Digitalisierung in den letzten 30 Jahren kommt dem Breitbandausbau auch in der Stadtentwicklung eine immer gewichtigere Rolle zu: im Konkurrenzkampf von Städten und Gemeinden um die Ansiedlung von Unternehmen und den Zuzug von Bürgern verlieren die - meist ländlichen - Kommunen mit nur unzureichend ausgebautem Breitbandnetz.

Im gesamten Gemeindegebiet Mindelheims stehen 99 % der Haushalte zumindest 16 Mbit/s Downloadgeschwindigkeit zur Verfügung. Dies liegt über dem Durchschnitt des Landkreises Unterallgäu (94 %) und dem der Region Donau-Iller (97 %). Auch die Verfügbarkeit von 100 bzw. 200 Mbit/s liegt mit 93 % bzw. 85 % deutlich über dem regionalen Schnitt. Besonders bemerkenswert ist die Verfügbarkeit von 1.000 Mbit/s von 78 % in Mindelheim - die Vergleichswerte des Landkreises (47 %) sowie der Region (49 %) liegen deutlich darunter.¹

Die Anbindung ans DSL-Netz nimmt mit zunehmender Downloadgeschwindigkeit stetig ab: Während für 97 % der Haushalte Geschwindigkeiten bis zu 50 Mbit/s verfügbar sind, liegt dieser Wert bei 200 Mbit/s noch bei 62 %, 1.000 Mbit/s werden in Mindelheim im DSL-Netz an keiner Stelle erreicht. Anschluss zum Kabelfernsehen besteht bei 78 % der Haushalte. Starker Handlungsbedarf liegt - wie im gesamten Bundesgebiet - beim Glasfaseranschluss, über den nur 2 % der Haushalte in Mindelheim verfügen.

Folgende Einrichtungen besitzen bereits einen Glasfaseranschluss: Sonderpädagogisches Förderzentrum Mindelheim, Staatliche Fachschule (Technikerschule) für Maschinenbautechnik Mindelheim, Landwirtschaftsschule Mindelheim (Status jeweils „im Bau, gefördert“)²

Insbesondere im Bildungs- und Versorgungs- (z.B. medizinische Infrastruktur) sowie im gewerblichen Bereich besteht Nachholbedarf.

Detaillierte Auskünfte in Kartenform sind

über den Breitbandatlas abrufbar:

<https://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html>

(Eine Abbildung an dieser Stelle ist aufgrund der Urheber- / Veröffentlichungsrechte nicht möglich.)

Die Abdeckung des Mobilfunknetzes schwankt im Gemeindegebiet je nach Gebiet zwischen 96 und 100 %, wobei die niedrigsten Werte aus Wald- und Wasserflächen, aber auch aus Wohnbauflächen stammen.

Kernstadt

In der Kernstadt Mindelheims sind mit dem Krankenhaus, den Grund-, Real- und beruflichen Schulen sowie dem Gymnasium fast alle der wichtigsten Infrastrukturanlagen ausreichend ans Breitbandnetz angeschlossen - Nachholbedarf besteht nur bei der Mittelschule Mindelheim.

Ein anderes Bild ergibt sich im Gewerbegebiet Mindelheim Süd, hier sind die wenigsten Betriebe - auch neu angesiedelte - ausreichend ans Breitbandnetz angeschlossen, die Verfügbarkeit liegt teilweise bei unter 10%.

Nassenbeuren

Im Ortsteil Nassenbeuren werden flächendeckend Geschwindigkeiten von zumindest 6 mBit/s erreicht, größtenteils aber 50 Mbit/s. In etwa der Hälfte des Gebiets können 100 Mbit/s erreicht werden, im Südwesten des Ortes sogar bis zu 1000 Mbit/s.

Heimenegg

Die maximale Downloadgeschwindigkeit im Ortsteil Heimenegg beträgt 100 mBit/s, mit 50 Mbit/s ist jeder Haushalt versorgt.

Unterauerbach

In Unterauerbach kann eine Geschwindigkeit von 50 Mbit/s nur selten überschritten werden, der obere Grenzwert liegt bei 100 Mbit/s.

¹Quelle: Breitbandatlas; 2020 Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur

²Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Oberauerbach

Im Ortsteil Oberauerbach ist Surfen mit bis zu 200 Mbit/s möglich, zumindest 30 Mbit/s können überall im Ort erreicht werden.

Unggenried

In Unggenried können überall 50 Mbit/s erreicht werden, die Maximalgeschwindigkeit liegt auch hier bei 100 Mbit/s.

Westernach

Mit maximal 100 Mbit/s können die Bewohner Westernachs im Internet surfen.

Gernstall

Ebenso wie in Westernach kann auch im Ortsteil Gernstall eine Geschwindigkeit von 100 Mbit/s nicht überschritten werden.

Mindelau

In Mindelau können im gesamten Ortsgebiet Geschwindigkeiten von 100 Mbit/s erreicht werden, im Südosten des Dorfes sogar bis zu 1000 mBit/s.

Doldenhausen

In Doldenhausen beträgt die normale Geschwindigkeit 6 Mbit/s, das Maximum ist mit 100 Mbit/s erreicht.

Sankt Anna

Im kleinen Ortsteil St. Anna kann an keinem Punkt eine Geschwindigkeit von 16 Mbit/s überschritten werden.

Bergerhausen

Der Ortsteil Bergerhausen ist ähnlich schlecht ans Breitbandnetz angeschlossen wie Sankt Anna, eine Geschwindigkeit von 16Mbit/s kann nirgendwo im Dorfgebiet überschritten werden.

Wiesmühle

Spitzenreiter unter den Ortsteilen Mindelheims in Bezug auf Breitbandausbau ist das kleine Wiesmühle, hier sind flächendeckend Geschwindigkeiten bis zu 1000 Mbit/s möglich

Katzenhirn

Im Ortsteil Katzenhirn können flächende-

ckend Downloadgeschwindigkeiten von zumindest 6 Mbit/s erreicht werden, bei etwa der Hälfte der Haushalte ist eine maximale Geschwindigkeit von 100 Mbit/s möglich.

Lohhof

Im Ortsteil Lohhof werden bis zu 100 Mbit/s erreicht.

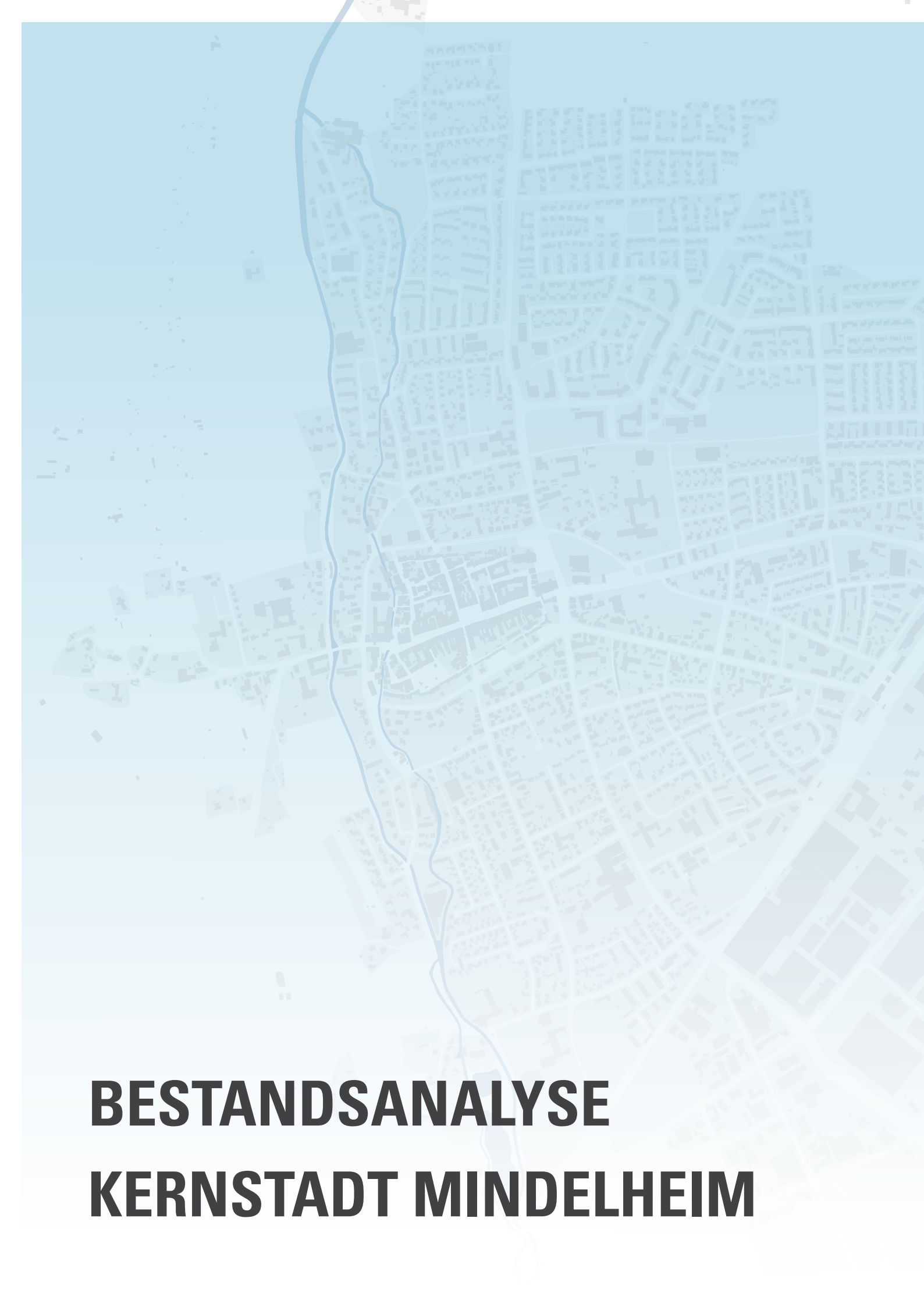
Förderung

Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag beschlossen, den Breitbandausbau in Deutschland voranzubringen. Dafür sollten zunächst die Regionen gefördert werden, in denen die Anschlussgeschwindigkeit unter 30 Mbit/s liegt, sogenannte „weiße Flecken“; außerdem wurde das Verfahren zum Förderprogramm vereinfacht: Für ein von der Stadt festgelegtes Gebiet muss zunächst ein Markterkundungsverfahren durchgeführt werden, anschließend eine Projektbeschreibung verfasst und schließlich der Antrag auf Förderung gestellt werden. Spätestens 6 Monate nach Bewilligung des Antrages muss ein Ausschreibungsverfahren für den Bau beginnen. Während des Baus wird die Förderung schließlich nach dessen Fortschritt ausgeschüttet.

Das Bundesamt für Verkehr und digitale Infrastruktur unterstützt Die Landkreise und Kommunen auf diese Weise mit bis zu 70% Zuschüssen, bis zu 30 Millionen € werden pro Projekt ausgeschüttet.

Alle Informationen zur Förderung gibt es unter:

<https://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandfoerderung/breitbandfoerderung.html>



BESTANDSANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM

3

- 3.1 Alter der Quartiere**
- 3.2 Nutzungsstruktur Wohnen**
- 3.3 Siedlungstypologie**
- 3.4 Medizinische Versorgung**
- 3.5 Bildung**
- 3.6 Betreuung**
- 3.7 Kultur, Tourismus und Gastronomie**
- 3.8 Sport und Freizeit**
- 3.9 Einzelhandel und Versorgung**
- 3.10 Verkehr und Mobilität**

3. BESTANDSANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM

3.1 ALTER DER QUARTIERE

Abb.: 089:

Alter der Quartiere

- vor 1900
- 1900 - 1945
- 1945 - 1960
- 1960 - 1984
- 1984 - 1989
- 1989 - 1995
- 1995 - 2003
- Nach 2003

Stand 11/2018



Die Altstadt ist aufgrund der zahlreichen historischen Gebäude, der baulichen Dichte und dem weitgehend erhaltenen, umlaufenden Stadtgraben mit Befestigungsanlage und Stadttürmen noch heute in der Struktur der Stadt eindeutig ablesbar.

Anhand von historischen Karten und Bebauungsplänen lässt sich die Entwicklung der Stadt nachvollziehen. Aus dem dicht bebauten Altstadtkern entwickelte sich die Stadt ab dem 20. Jahrhundert immer mehr nach Osten bzw. Süden entlang der Bahnhofstraße bzw. Kaufbeurer Straße. Erst ab ca. 1950 fand eine Entwicklung entlang der Krumbacher Straße in Richtung Nordosten statt.

Die jüngsten Stadterweiterungen befinden

sich im Nordosten (Wohnbauflächen) sowie im Südosten (Gewerbeflächen). Entlang der Westgrenze stellt die Topographie eine natürliche Grenze dar.

Anhand des Alters der Quartiere kann nicht nur die Entwicklung der Stadt, sondern auch das durchschnittliche Alter der Gebäude abgelesen werden. Dieses gibt wiederum einen ersten Aufschluss über den energetischen Zustand der Gebäude und damit auch über deren Wärmebedarf. Der überwiegende Gebäudebestand stammt aus der Zeit vor 1977, also vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung.

Die Altstadt sowie die älteren Stadtgebiete sind als Mischgebiete ausgewiesen. In den Mischgebieten werden die Gebäude in den

3.2 NUTZUNGSSTRUKTUR WOHNEN



Abb.: 090:

Nutzungsstruktur

- Wohngebietsflächen
- Mischgebietsflächen
- Gemeindebedarfsflächen
- Grünflächen
- Baulücken
- Innenentwicklungspotenzial
- Wohnbaufläche (FNP)

Stand 11/2018

Obergeschossen meist zum Wohnen und in den Erdgeschossen gewerblich genutzt. Vereinzelt finden sich rein gewerblich genutzte Gebäude, z.B. Dienstleistungsgelände (Banken, Arztpraxen) oder Einzelhandelsnutzungen (Bekleidungsengeschäfte). Der aktuell stattfindende wirtschaftliche Strukturwandel führt dazu, dass die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen zurück geht. Dies zeigt sich insbesondere durch die vorhandenen Ladenleerstände. Auf der anderen Seite gewinnt die Wohnfunktion zunehmend an Bedeutung.

Der größte Anteil der Siedlungsfläche der Kernstadt ist als Wohngebiet ausgewiesen. Die Wohngebiete weisen einen hohen

Anteil an Einfamilien- und Doppelhäusern auf.

Die wenigen Baulücken, insbesondere aber die derzeit ungenutzten Innenentwicklungsflächen bieten ein deutliches Potenzial zur Nachverdichtung - teilweise in zentraler Lage. Darüber hinaus bestehen Reserven in Form von Leerständen.

In der Revitalisierung der Leerstände und der Aktivierung der freien Baugrundstücke liegt damit eine zentrale Aufgabe für die Zukunft.

Größere Wohnflächenentwicklungen sind gemäß Flächennutzungsplan im Nordosten, angrenzend an die vorhandenen Wohnbauflächen, möglich.

3. BESTANDSANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM

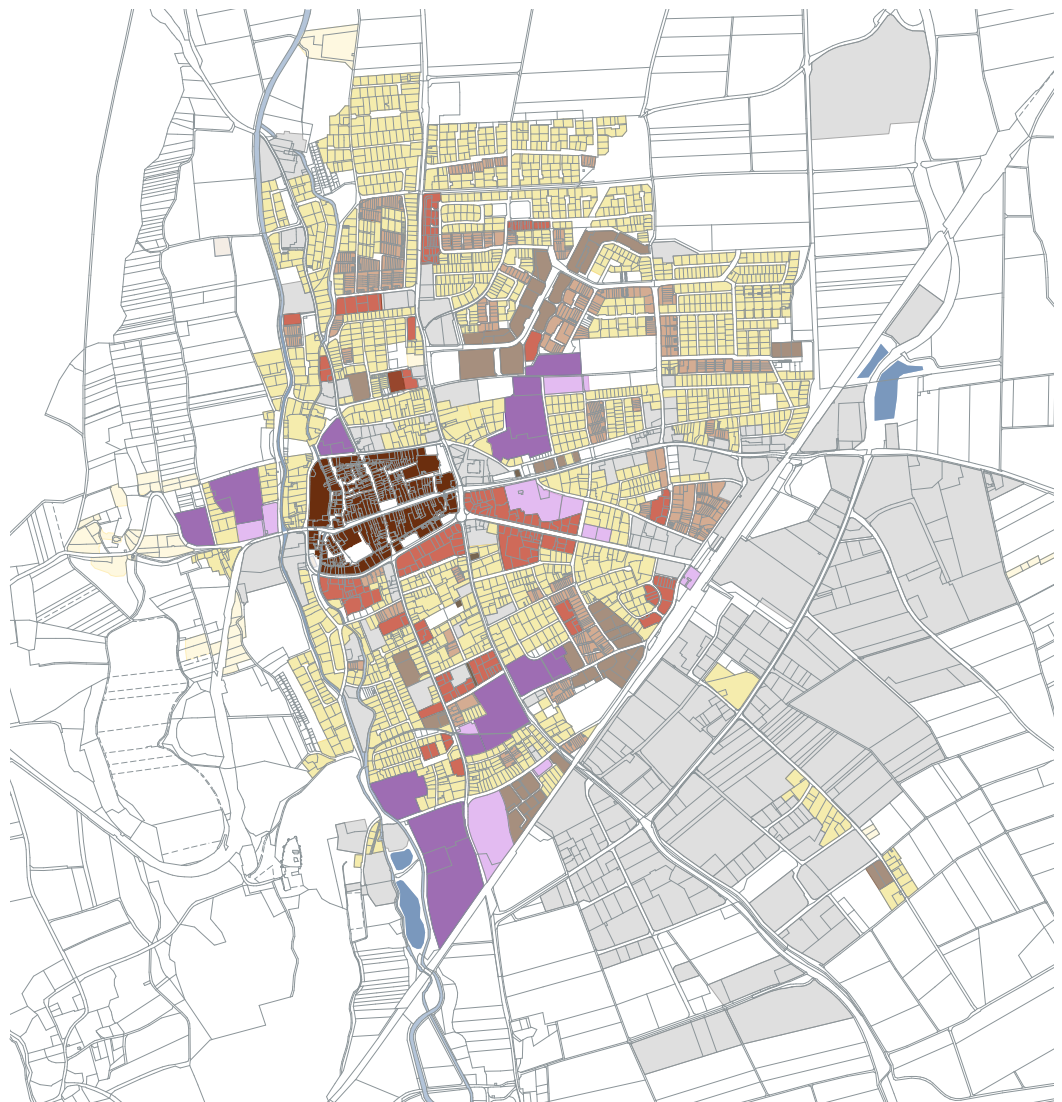
3.3 SIEDLUNGSTYOLOGIE

Abb.: 091:

Siedlungstypen

- ST 0 Einzelgebäude
- ST 1 Streusiedlung
- ST 2 Einfamilien- und Doppelhäuser
- ST 4 Reihenhäuser
- ST 5a Kleine Mehrfamilienhäuser
- ST 5b Zeilenbebauung
- ST 6 Große Zeilenbebauung
- ST 9 Altstadt kern
- ST 10a Große öffentliche Sonderbauten
- ST 10b Öffentliche Sonderbauten
- ST 11a Industrie mit Produktion
- ST 11b Gewerbliche Sonderbauten

Stand 11/2018



Unter den Siedlungstypen versteht man zusammenhängend bebaute Gebiete homogener Struktur. Anhand der Siedlungstypen lässt sich nicht nur die städtebauliche Dichte, sondern auch die Wärmebedarfsdichte, durch Zuordnung spezifischer Wärmebedarfswerte ermitteln. So lassen sich Quartiere mit einer hohen Wärmebedarfsdichte identifizieren, die besonders geeignet sind für alternative Wärmeversorgungssysteme z.B. in Form von Nahwärme. Grundsätzlich gilt: Je dunkler die Farbgebung in der Plandarstellung, desto größer die Wärmebedarfsdichte.

In der Stadt Mindelheim nehmen den flächenmäßig größten Anteil die Einfamilien-

und Doppelhaussiedlungen ein. Vereinzelt existieren Siedlungen mit Mehrfamilienhäusern sowie Zeilenbauten. Öffentliche Sondernutzungen sind über das Stadtgebiet verteilt (z.B. Schulen, Kindergärten, Krankenhaus). Gewerbliche Sonderbauten konzentrierten sich im Gewerbegebiet Süd.

Im Hinblick auf das stadträumliche Gefüge ist festzustellen, dass es eine klare Nutzungstrennung gibt. Die Wohnlagen weisen eine homogene Baustruktur aufweisen, die mit einer geringen baulichen Dichte einhergeht.

Die Altstadt dagegen bildet aufgrund ihrer höheren Dichte einen Gegenpol zu den ausgreifenden Wohngebieten.

3.4 MEDIZINISCHE VERSORGUNG



Abb.: 092:

Angebotsfelder

- **Arztpraxen**
- **Krankenhaus**
- **Betreutes Wohnen**
- **Seniorenheim**
- **Schwerpunkt Arztpraxen**

Stand 11/2018

Mit der Klinik Mindelheim sowie zahlreichen Allgemeinmedizinern und Fachärzten kann die Stadt Mindelheim eine sehr gute medizinische Versorgungsinfrastruktur aufweisen. Die höchste Praxendichte findet sich in der Altstadt.

Der demographische Wandel macht sich auch in Mindelheim bemerkbar, 26 % der Mindelheimer Bevölkerung sind über 60 Jahre alt und älter.

Mit dem Seniorenheim und zwei Einrichtungen für betreutes Wohnen besteht auch hier eine qualitativ hochwertige Angebotsstruktur. Darüber hinaus existiert eine breite Palette an Unterstützungsangeboten

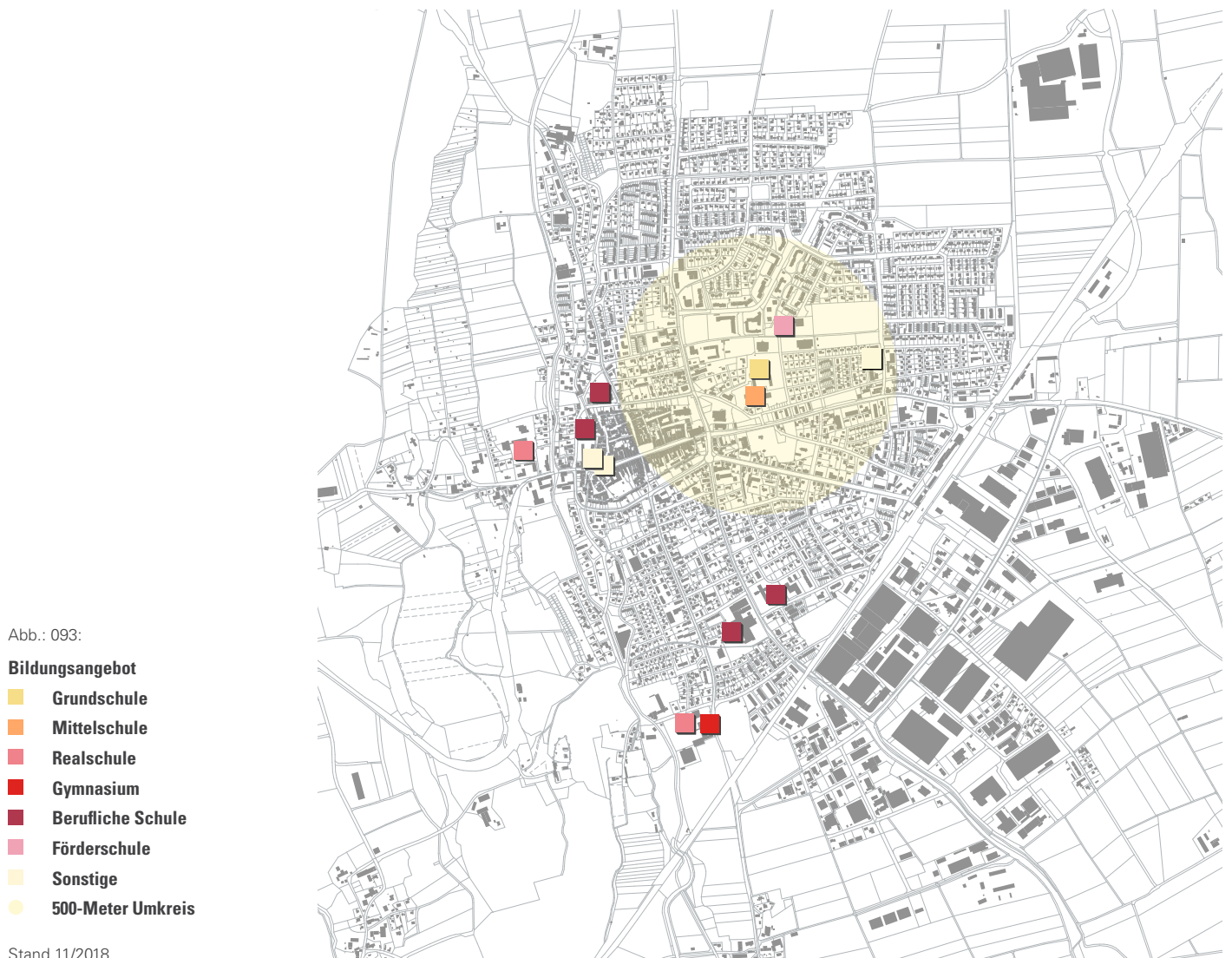
für Senioren, wie das Seniorenbüro, das Seniorennetzwerk, der Seniorenkalender, die Wohnberatung usw.

Die Lage des Seniorenheims ist als positiv einzustufen, da die fußläufige Erreichbarkeit der Altstadt, Lebensmittelversorger und der medizinischen Versorgungsangebote ausreichend gewährleistet ist.

Voraussichtlich wird es zukünftig einen weiteren Bedarf an Wohn- und Pflegeplätzen geben.

3. BESTANDSANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM

3.5 BILDUNG



Mindelheim besitzt ein breit gefächertes Bildungsangebot. Neben einer Grundschule, einer Mittelschule sowie einer Realschule befinden sich folgenden Schulen in der Stadt:

- Sonderpädagogisches Förderzentrum Mindelheim
- Maristenkolleg Mindelheim; Mathematisch-naturwissenschaftliches, neusprachliches und wirtschaftswissenschaftliches Gymnasium / sechsstufige Realschule für Knaben mit Betreuungsmöglichkeit in Internat und Tagesheim
- Maria-Ward-Realschule
- Staatliche Berufsschule Mindelheim
- Landwirtschaftsschule Mindelheim
- Berufsfachschule für Krankenpflege der

Kreiskliniken Unterallgäu

- Städtische Sing- und Musikschule
- SVE - Schulvorbereitende Einrichtung für sprachauffällige und entwicklungsverzögerte Kinder
- Volkshochschulen im Landkreis Unterallgäu e.V.
- Forum für Fortbildung

3.6 BETREUUNG

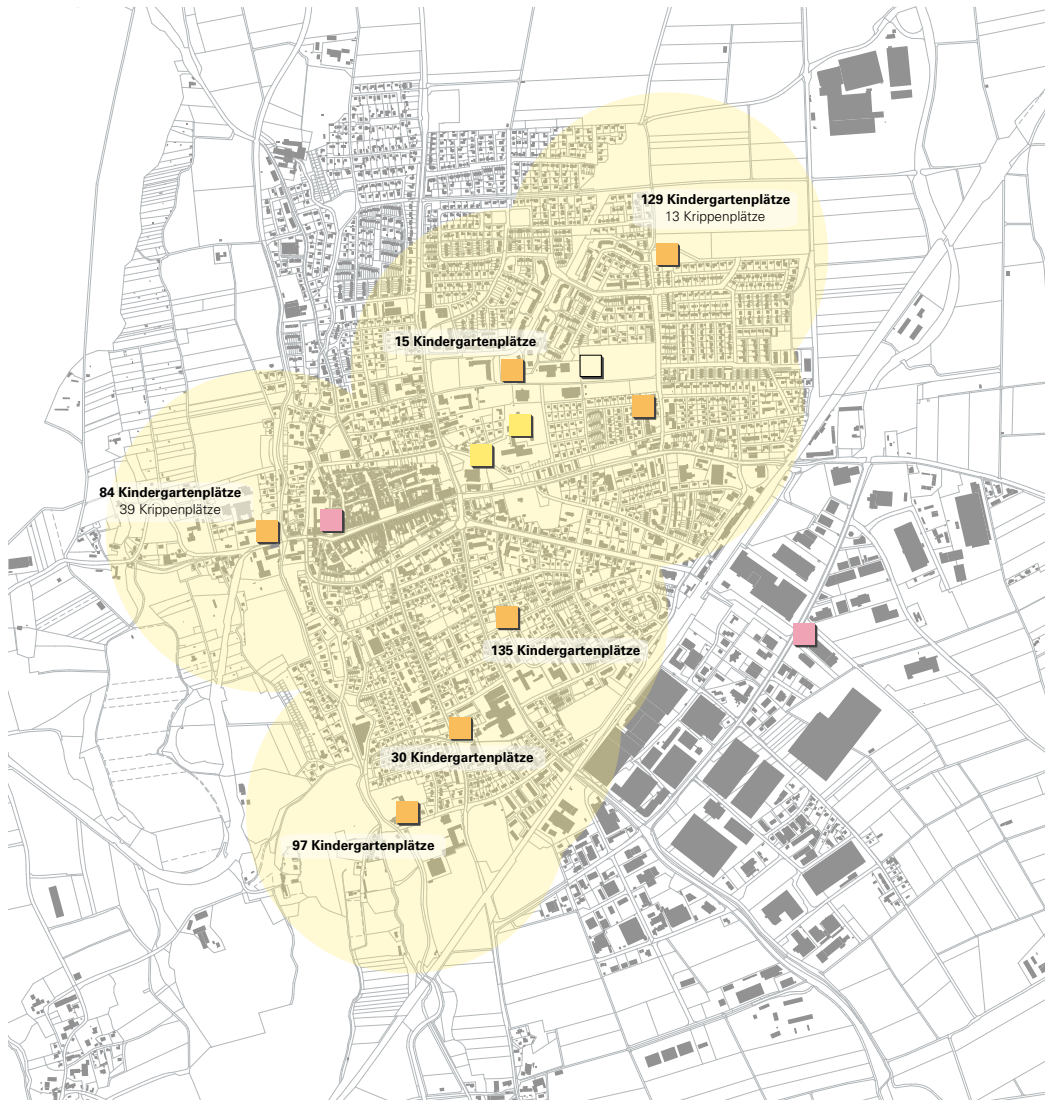


Abb.: 094:

Betreuungsangebot

- Kindergarten mit 500-Meter Umkreis
- Kinderhort
- Jugendtreff
- Kindergarten in Planung

Quelle: www.mindelheim.de, Stand 11/2018

Mit vier Kinderbetreuungseinrichtungen für Kinder unter 3 Jahren und sieben Einrichtungen für Kinder ab 3 Jahren ist das Betreuungsangebot in der Stadt Mindelheim gut ausgebaut. Ca. 550 Kinder können in der Stadt betreut werden.

Die räumliche Verteilung der Einrichtungen wird flächendeckend im gesamten Stadtgebiet gewährleistet.

Vor dem Hintergrund aktueller Belegungsquoten und der zukünftigen Einwohner- / Wohnflächenentwicklung (insbesondere die aktuellen 7 geplanten Wohnflächenenerweiterungen im Norden) werden voraussichtlich weitere Betreuungsplätze von

Nöten sein, was im Rahmen der Bedarfsplanung zu berücksichtigen ist.

Für den Nachmittag stehen den Jugendlichen zwei Jugendtreffs zur Verfügung:

- Das Jugendcafé Frox wird von Jugendlichen geführt und ist eine Begegnungsstätte für Jung und Alt.
- Im Jugendhaus JiM sind alle Jugendlichen ab 14 Jahren eingeladen, an verschiedenen Projekten und Workshops teilzunehmen oder die Vielzahl an Spielangeboten zu nutzen.

3. BESTANDSANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM

3.7 KULTUR, TOURISMUS UND GASTRONOMIE

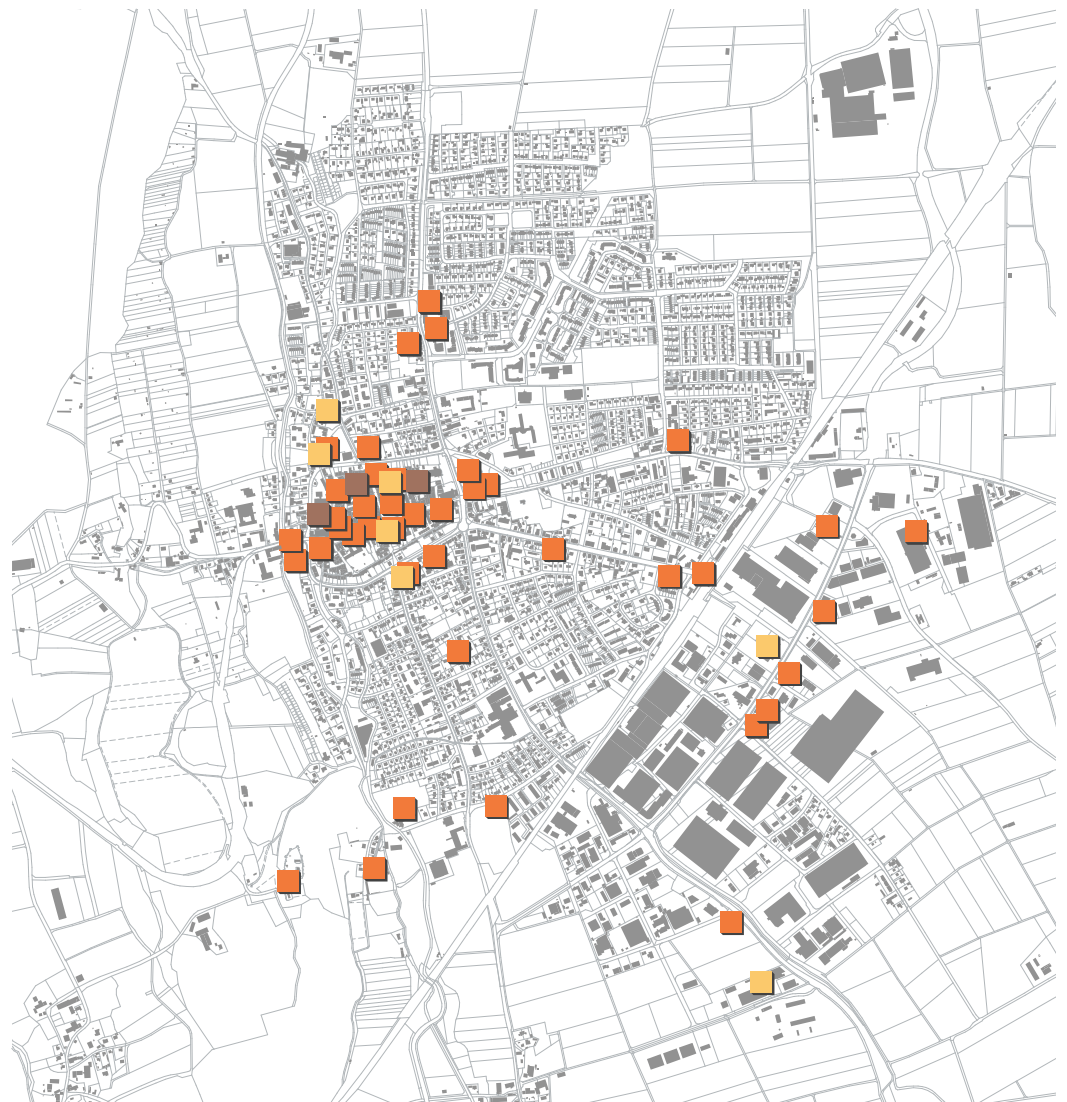


Abb.: 095:

Angebotsstruktur

- Museum
- Hotel
- Gastronomie (inkl. Schnell-/Minigastro)

Stand 11/2018

Die Dominanz der Altstadt in Bezug auf die Bedeutung für die Bereiche Kultur und Tourismus ist deutlich ablesbar.

Mit Ausnahme weniger Einzelstandorte, insbesondere Unterkunftsmöglichkeiten, befinden sich sämtliche kulturellen Einrichtungen, Gaststätten und Hotels in der Altstadt.

Mindelheim zählt mit seinen sechs Museen an drei Standorten zu den museumsreichsten Städten Deutschlands. Im ehemaligen Jesuitencolleg ist seit 1986 das „Schwerpunktmuseum“ des Bezirks Schwaben beheimatet. Es umfasst das Schwäbische Krippenmuseum, das Textilmuseum Sandtner-Stiftung, das Südschwäbische

Archäologiemuseum und seit Juli 2012 die Carl-Millner-Galerie.

Zudem besitzt die nahezu vollständig erhaltene Altstadt mit der Stadtbefestigung, den Stadttoren, den Kirchen und den stadt-bildprägenden Bürgerhäusern einen hohen kulturellen Wert. Die gesamte Altstadt steht entsprechend ihres Denkmalwertes unter Ensembleschutz. Sie stellt das wichtigste Kulturgut der Stadt dar und ist für den stetig zunehmenden Tourismus von großer Bedeutung. Der Sicherung und dem Erhalt der Altstadt kommt damit eine große Bedeutung zu.

3.8 SPORT UND FREIZEIT

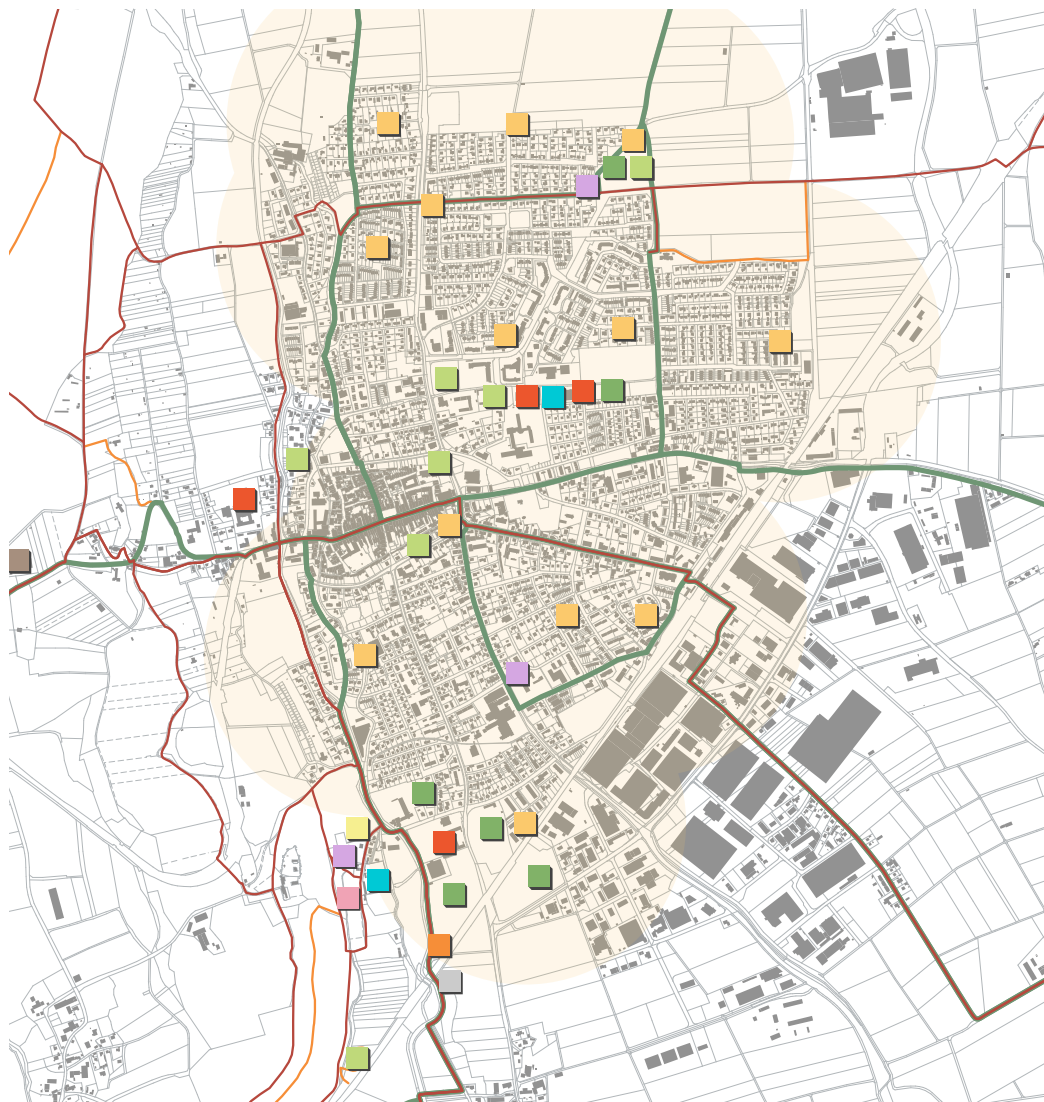


Abb.: 096:

Sport und Freizeit

- Radwege
- Wanderwege
- Örtlicher Wanderwege
- Sporthalle
- Sportplatz
- Tennisplatz
- Spielplatz
- Parkanlage
- Schwimmbad
- Kneippanlage
- Reitanlage
- Minigolf
- Skaterplatz
- Kletterturm
- 500-Meter Umkreis

Stand 11/2018

Mehrere überörtliche Rad- und Wanderwege verlaufen durch das Stadtgebiet. Der Mindeltal-Radweg führt mitten durch die Altstadt und bindet diese in das übergeordnete Wegenetz ein.

Auch zahlreiche Fernwanderwege durchqueren die Stadt. Die ortsnahen Wälder laden zu kurzen Wanderungen ein. Der Walderlebnispfad Mindelheim verläuft auf einem ca. 2 km langen Rundweg durch den Wald unterhalb der Mindelburg. Die 14 Stationen informieren über heimische Baumarten und allgemeine, waldbezogene Themen, beispielsweise Nachhaltigkeit oder Geologie.

Aber auch sonst bietet Mindelheim zahlreiche Sport- und Freizeitangebote¹:

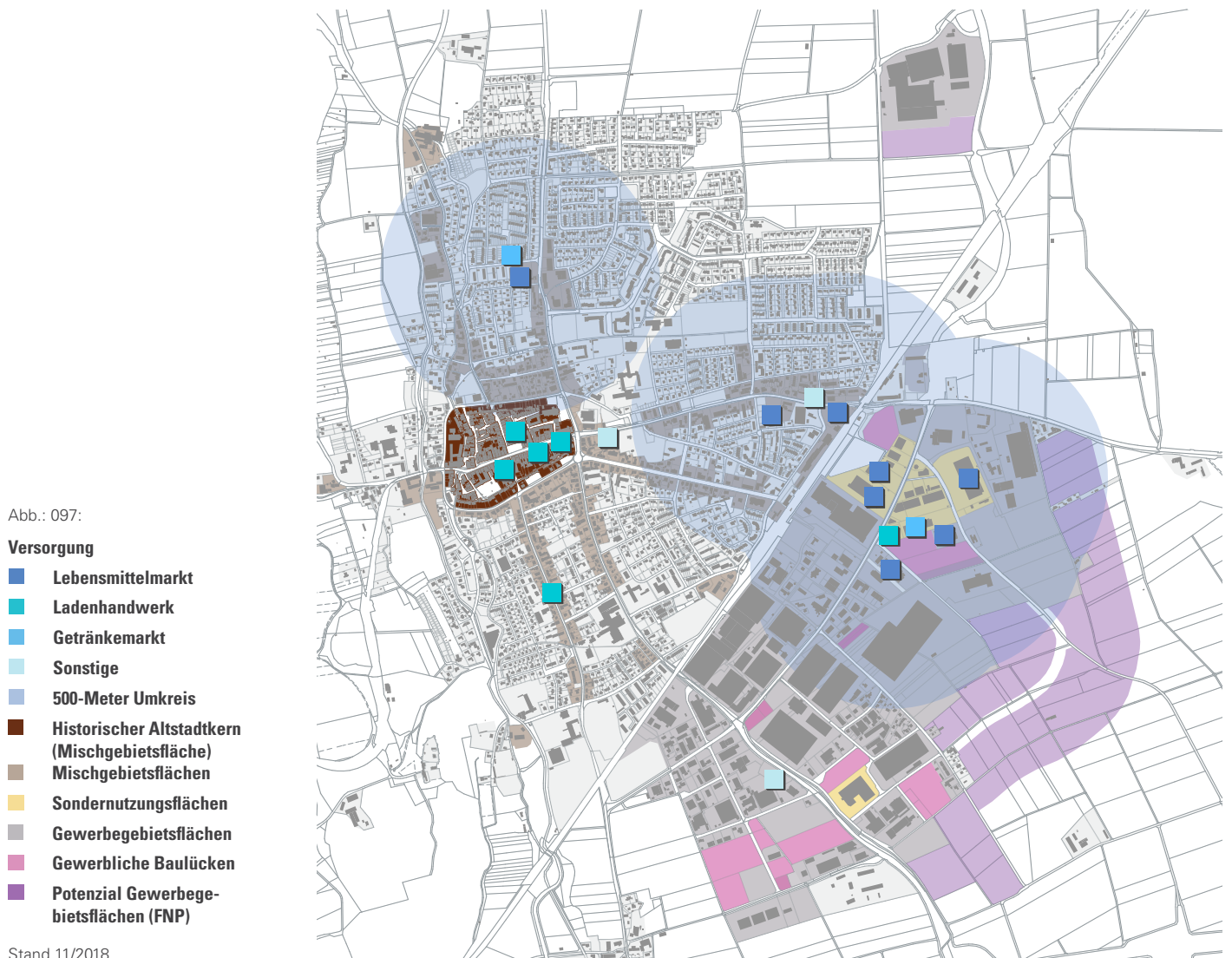
- Freibad
- Hallenbad
- 2x Fitness-Studios
- Minigolfanlage
- Kletteranlage des Deutschen Alpenvereins DAV
- BUNDNaturschutz Naturlehrgarten
- Schwesterngarten beim St. Josefs-Stift
- 4x Sportplätze
- 6x Sporthallen
- Kneipp-Anlage
- Kegelbahn

Darüber hinaus stellt der Nordsee, nördlich der Kernstadt, einen wichtigen Naherholungsstandort dar.

¹Quelle: Stadt Mindelheim, <https://www.mindelheim.de/freizeit-tourismus/erlebnis-freizeit>, Stand 15.05.2020

3. BESTANDSANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM

3.9 EINZELHANDEL UND VERSORGUNG

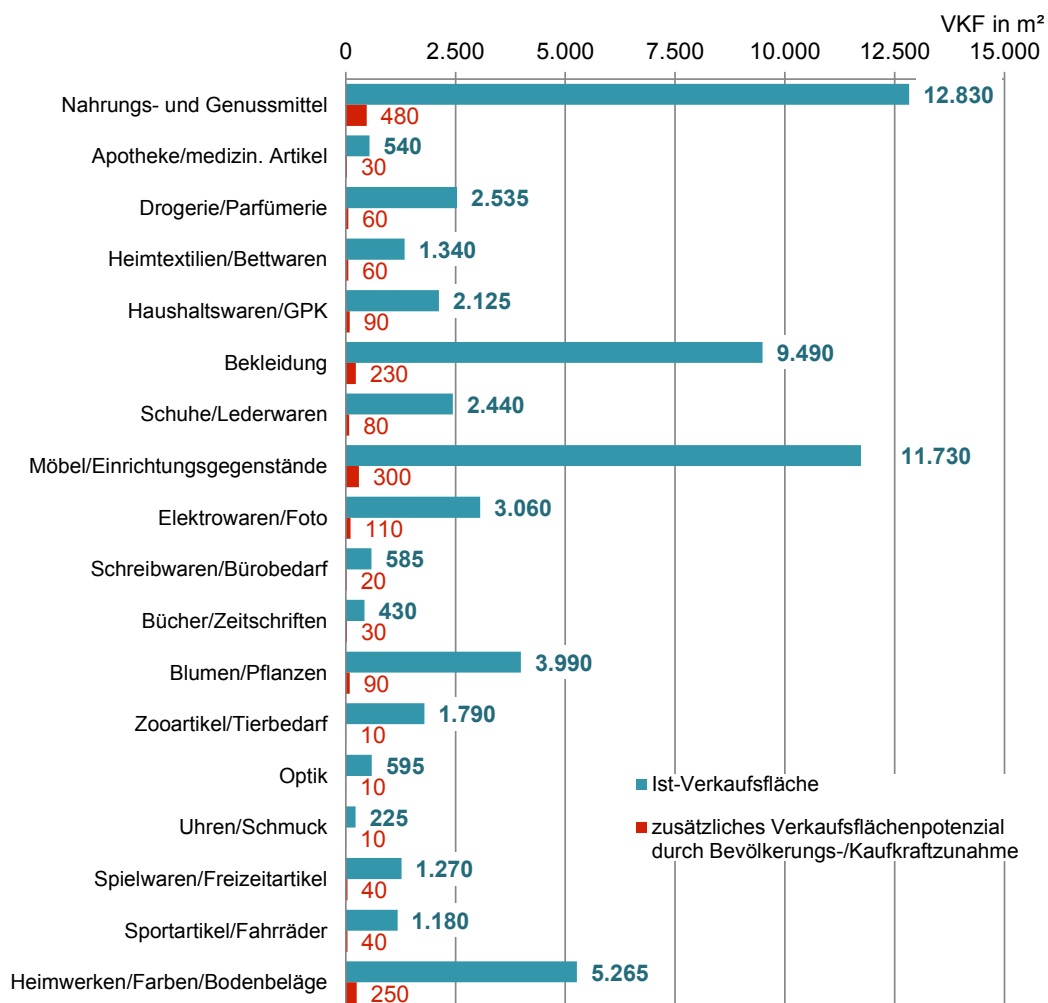


Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch mehrere Lebensmittelvollversorger in der Allgäuer und Landsberger Straße gesichert. Die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelversorger ist allerdings nur eingeschränkt gewährleistet. Die Märkte in der Allgäuer Straße befinden sich nördlich des Gewerbegebietes Süd und sind durch die Bahngleise von der westlichen Siedlungslage abgetrennt. Durch die verkehrsgünstige Lage und die Bündelung der Einzelhandelsdestinationen übernimmt der Standort auch eine überörtliche Versorgungsfunktion. Gemäß des aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzepts (Büro Dr. Heider, Entwurf, Stand 20. August 2020) existieren

in der Stadt insgesamt 146 Einzelhandelsanbieter. Der gesamtstädtische Einzelhandelsbesatz ist damit, trotz eines im Vergleich zu den Vorjahren leichten Rückgangs, als sehr hoch einzustufen. In der historischen Innenstadt befinden sich gut 43% aller im Stadtgebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe. Damit stellt die Innenstadt den mit Abstand am dichtesten besetzten Standortbereich Mindelheims im Einzelhandel dar. Allerdings sind nur 15,8% der Verkaufsfläche in der Innenstadt angesiedelt.

Der Anteil der Innenstadtverkaufsfläche weist einen, auch im interkommunalen Vergleich, niedrigen Wert auf. Insgesamt betrachtet muss der Innenstadt daher nach

Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial bis 2025



wie vor ein klarer Stärkungs- und teils auch weiterhin ein Modernisierungsbedarf konstatiert werden.

Für die Anziehungskraft des Einzelhandelsstandortes Mindelheim kommt der Innenstadt dennoch eine tragende Rolle zu. Trotz des speziell in der Maximilianstraße relativ dichten und insgesamt vergleichsweise differenzierten, innerstädtischen Einzelhandels- / Komplementärbesatzes sind weiterhin auch verschiedene Funktionslücken im Innenstadtbereich festzustellen. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist die bestehende Leerstandssituation.

Zur Verbesserung der Marktposition sind unter bestimmten Bedingungen zusätzliche Verkaufsflächen möglich.

Das Verkaufsflächenausbaupotenzial ist allerdings vergleichsweise überschaubar und lässt sich über alle Branchen hinweg mit lediglich ca. 1.940 m² bis ins Jahr 2025 beziffern. Das größte Ausbaupotenzial ist dabei mit ca. 480 m² zusätzlicher, umverteilungs- neutraler Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden. Nennenswerte Ausbaupotenziale weisen darüber hinaus v.a. noch der Möbel- und der Heimwerkerbereich sowie nachgeordnet auch der Bekleidungsbereich auf.¹ Das Einzelhandelsentwicklungskonzept umfasst drei Säulen: „Sortimentskonzept, Zentrenkonzept, Stärkungskonzept Innenstadt“ und beschreibt konkrete Maßnahmen v.a. für die Innenstadt.

Abb.: 098:
Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial bis 2025,
Quelle: Einzelhandelskonzept, Fachbeitrag Einzelhandel, Wirtschaft, Demographie, Dr. Manfred Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse, Augsburg, August 2020

¹Textquelle: Einzelhandelskonzept, Fachbeitrag Einzelhandel, Wirtschaft, Demographie, Dr. Manfred Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse, Augsburg, August 2020

3. BESTANDSANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM

3.10 VERKEHR UND MOBILITÄT | VERKEHRSTÄRKE

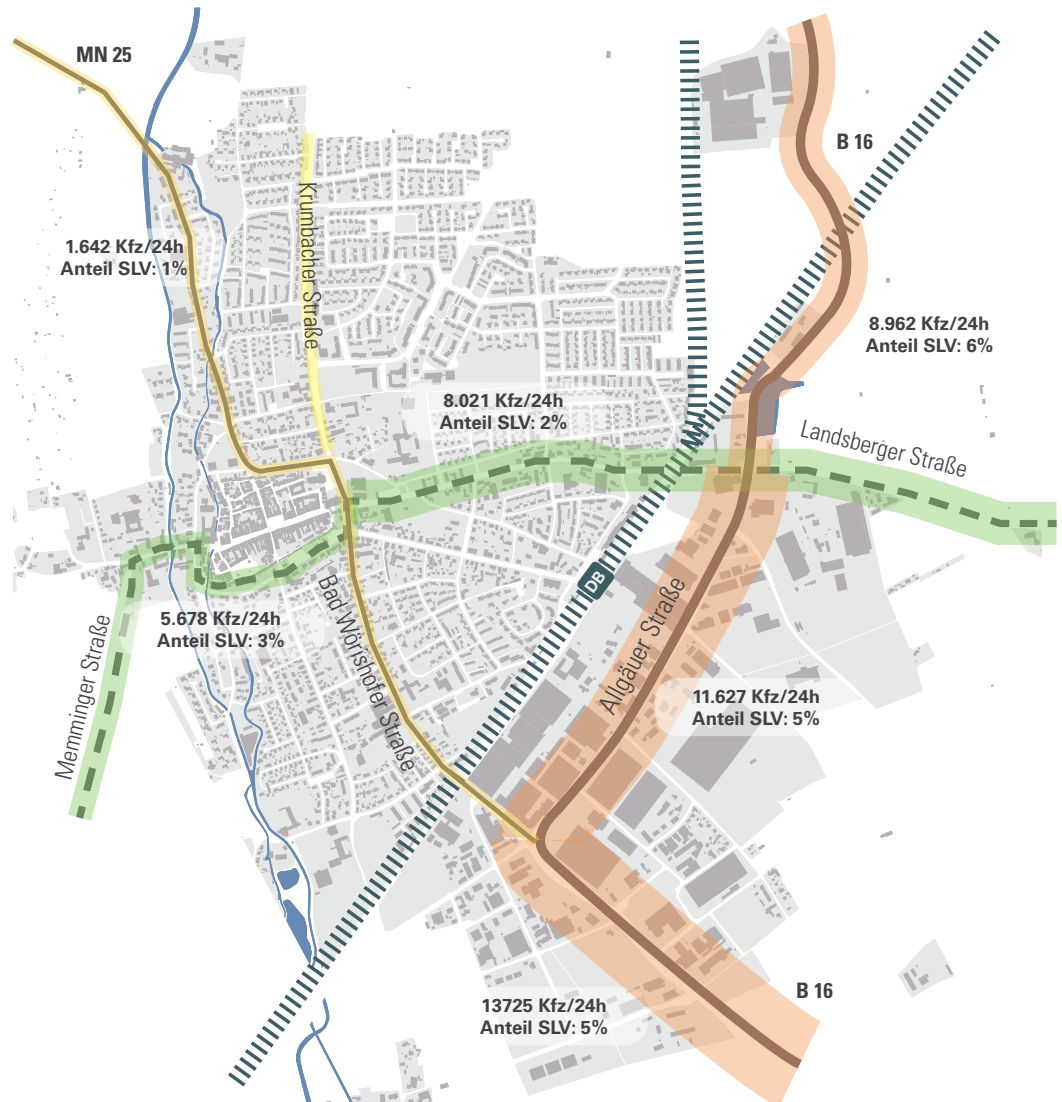


Abb.: 099:

Straßen

- Bundesstraße B 16
- Staatsstraße St2518
- Kreisstraße MN 25
- Ortsstraße
- Bahnlinie

Datengrundlage: Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS); 2019

Allgemein werden die Zubringerstraßen vom Verkehr belastet. Insbesondere die B 16 weist im Bereich Nebelhorn- / Allgäuer Straße ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Zwar hat dies kaum einen Einfluss auf die Wohnumfeldqualität, da die Straße durch das Gewerbegebiet verläuft, allerdings bilden sich zu den Stoßzeiten Rückstauungen im Bereich der Knotenpunkte.

Die Altstadt ist durch das geschlossene Ringstraßensystem grundsätzlich nicht vom Durchgangsverkehr belastet. Aufgrund der kürzesten Ost-West-Verbindung verleitet die Maximilianstraße aber trotz der bereits erfolgten Verkehrsberuhigung zum Durchfahren. Die stärkste Belastung im

Bereich der Zubringerstraßen zur Altstadt weist die Landsberger Straße (St 2518) bzw. im weiteren Verlauf die Frundsberg- / Georgenstraße / Memminger Straße auf.

Des Weiteren sind die Westernacher Straße, die Bad Wörishofer Straße sowie die Krumbacher Straße stark frequentiert. Insbesondere die Krumbacher Straße muss bei einer weiteren Wohnflächenentwicklung im Nordosten noch weitere Verkehre aufnehmen. Daher sind hier neben einer Stärkung des ÖPNVs sowie des Radverkehrs ggf. weitere Maßnahmen zu prüfen.

Quelle: Stadt Mindelheim - Sanierung Stadtkern, Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch, Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen, 20.12.2005

3.10 VERKEHR UND MOBILITÄT | RUHENDER VERKEHR

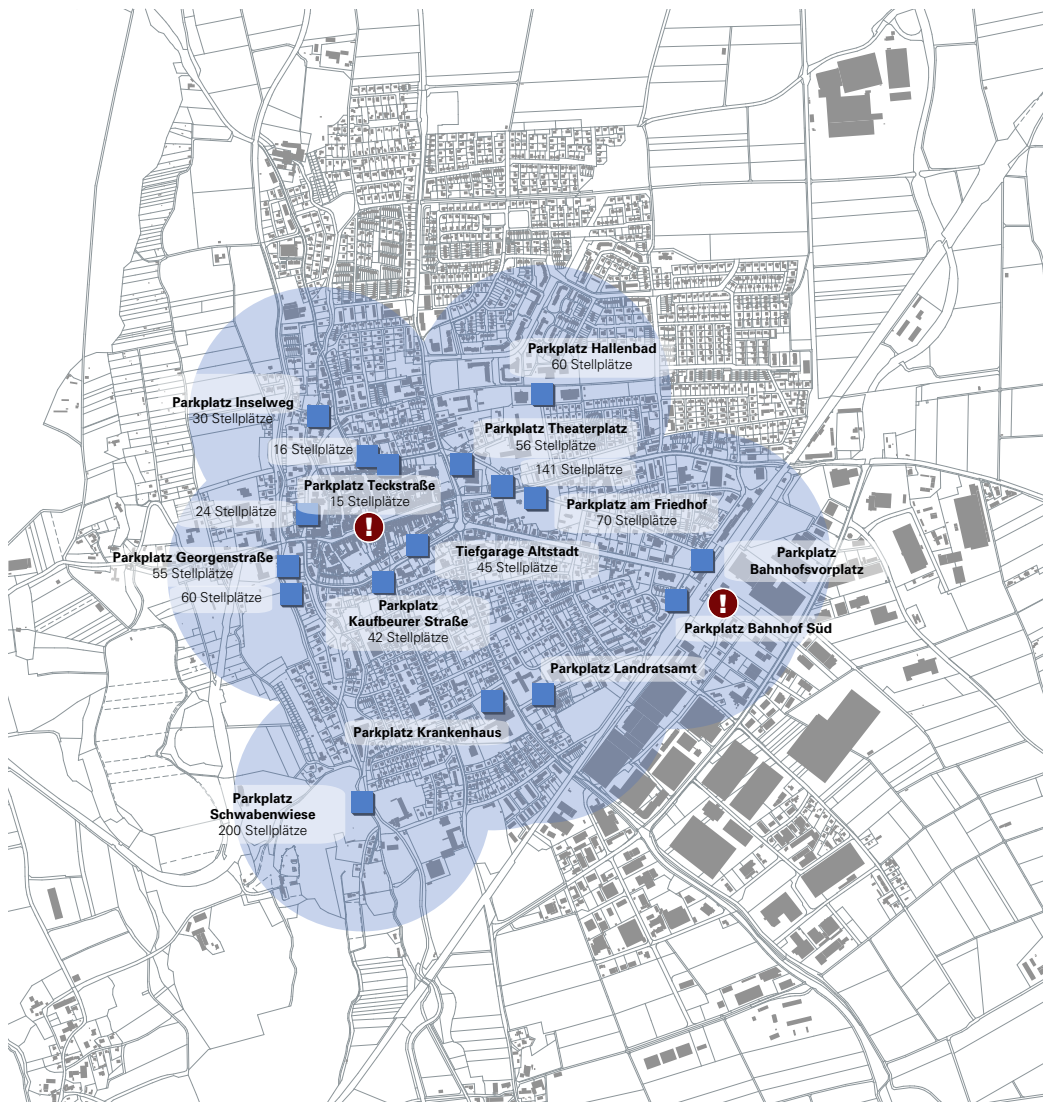


Abb.: 100:

Parkplatzangebot

- Parkplätze
- 400-Meter Umkreis
- ❗ Parkplatzdefizit (prüfen)

Quelle: Stadtbauamt Mindelheim / VVM / Eigene Erhebung; 11/2018

Grundsätzlich ist die räumliche Verteilung und Erreichbarkeit der vorhandenen öffentlichen Parkplätze ausreichend. In den vorbereitenden Untersuchungen 2005 wurde anhand einer Schätzung von Wohneinheiten und Verkaufsflächen ein Zusatzbedarf von ca. 1.500 Stellplätzen ermittelt. Dieser Wert erscheint sehr hoch und ist in seiner Aussagekraft zu hinterfragen, da die Berechnung ausschließlich auf Schätzwerten basiert.

Der tatsächliche Bedarf sollte auf Basis einer Stellplatzanalyse unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Auslastung sowie ggf. auf Grundlage einer Bewohnerbefragung ermittelt werden.

Aufgrund der hohen Versorgungsfunktion für das Umland ist jedoch davon auszugehen, dass weitere Stellplätze in der Altstadt (evtl. in Form einer Tiefgarage) erforderlich sind.

Einhergehend mit der Zielsetzung einer Stärkung des ÖPNVs und hier insbesondere des Bahnhofs steigt zudem der Bedarf an P+R Parkplätzen im Umfeld des Bahnhofs.

3. BESTANDSANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM

3.10 VERKEHR UND MOBILITÄT | ÖPNV

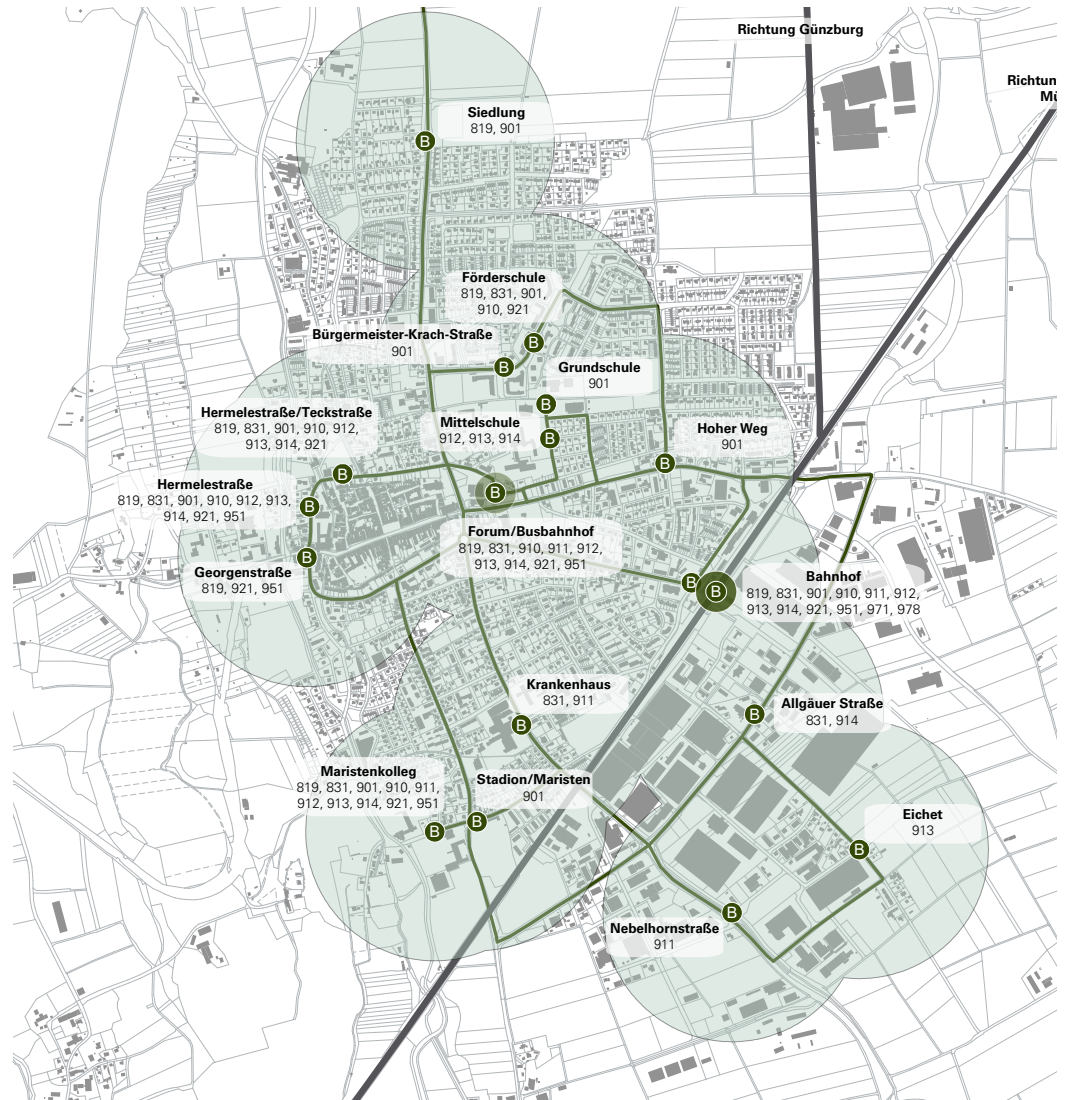


Abb.: 101:

Verkehr und Mobilität

- Bahnhof
- Busbahnhof
- Bushaltestelle
- Bahnlinie
- Buslinie
- 500-Meter Umkreis

Quelle: Stadtbauamt Mindelheim / VVM / Eigene Erhebung; 11/2018

Das Siedlungsgebiet der Stadt Mindelheim ist flächendeckend durch das ÖPNV-Netz abgedeckt. Die Wohnquartiere und das Gewerbegebiet weisen eine gute fußläufige Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestellen auf. Lediglich in wenigen Bereichen, vor allem in den Wohnquartieren im Norden, muss ein Fußweg von mehr als 400m zurückgelegt werden.

Den Mobilitätsknotenpunkt bildet der Bahnhof. Über den 3-gleisigen Bahnhof führt die Bahnstrecke München - Lindau und bildet den Endpunkt der Mittelschwabenbahn (Krumbach-Günzburg). Ab dem Jahr 2020 ist die Bahnstrecke München-Lindau durchgehend elektrifiziert, was zu einer Reduzierung der Fahrtzeiten beiträgt.

Der Bahnhof selbst weist allerdings Mängel sowohl im Hinblick auf das Gebäude als auch auf den öffentlichen Raum auf. Der Busbahnhof befindet sich im Bereich des Forums und damit in einiger Entfernung zum Bahnhof, was als wesentliches Defizit zu nennen ist. Im Übrigen wirken sich die Taktfrequenz sowie die mangelnde Barrierefreiheit restriktiv aus.

Für die Zukunft gilt es, die Mängel v.a. im Bereich des Bahnhofs zu beheben und den Busbahnhof unmittelbar im Umfeld des Bahnhofs anzuordnen. Um die Attraktivität des ÖPNVs zu steigern, sind hohe Taktfrequenzen, angepasste Umsteigebeziehungen sowie angemessene Ticketpreise ausschlaggebend.

Quelle: Nahverkehrsplan des regionalen Nahverkehrsraumes Memmingen-Unterallgäu kann unter <https://www.memmingen.de/aktuell-presse/mobilitaet/nahverkehr/nahverkehrsplan.html> eingesehen werden.

3.10 VERKEHR UND MOBILITÄT | RADWEGENETZ



Abb.: 102:

Radwegkonzept


- Radfahrer auf verkehrsarmen Straßen
- Radwege Bestand
- Radwege auszubauen
- Radwege geplant

Radwegkonzept der Stadt Mindelheim, Fassung 26.09.2017
Quelle: Stadt Mindelheim

Die Stadt Mindelheim hat im Jahr 1992 ein Radwegkonzept erarbeitet, das laufend fortgeschrieben und den baulichen Entwicklungen angepasst wurde. Es weist sowohl Verbesserungen im bestehenden Radwegenetz als auch neu anzulegende Radwege aus. Ziel ist es, nicht nur in der Kernstadt, sondern in der gesamten Gemarkung, sichere und attraktive Fahrradwege zu schaffen. Darüber hinaus sind die Anbindung der Nachbargemeinden sowie die Integration der überörtlichen Radwege weitere wichtige Ziele.

Seit Mai 2019 ist die Stadt Mitglied der „Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundlicher Kommunen Bayern e.V.“ (AGFK).

Ziel der AGFK ist die Verbesserung der Fahrradwegeinfrastruktur, vor allem für Berufspendler und Schüler. Zur besseren Koordination hat sich aus dem Energieteam eine Arbeitsgruppe „Fahrrad“ gebildet. Wichtig sind flächendeckende, entlang der Straßen beidseitig und im besten Fall von der Fahrbahn und dem Gehsteig getrennte Radwege. So kann die Sicherheit für Radfahrer maximal gewährleistet werden.

An aerial photograph of a city core, overlaid with various urban planning annotations. A central area is highlighted with a thick, dark grey line. Several circular icons are placed throughout the map: a 'P' in a square, several 'L' in circles, and two 'B' in circles. A series of arrows, some solid and some dashed, point towards the central area from different directions. A dotted line forms a loop around the central area. The background is a light blue-tinted aerial view of the city's street grid and building footprints.

SWOT-ANALYSE + STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT KERNSTADT

4

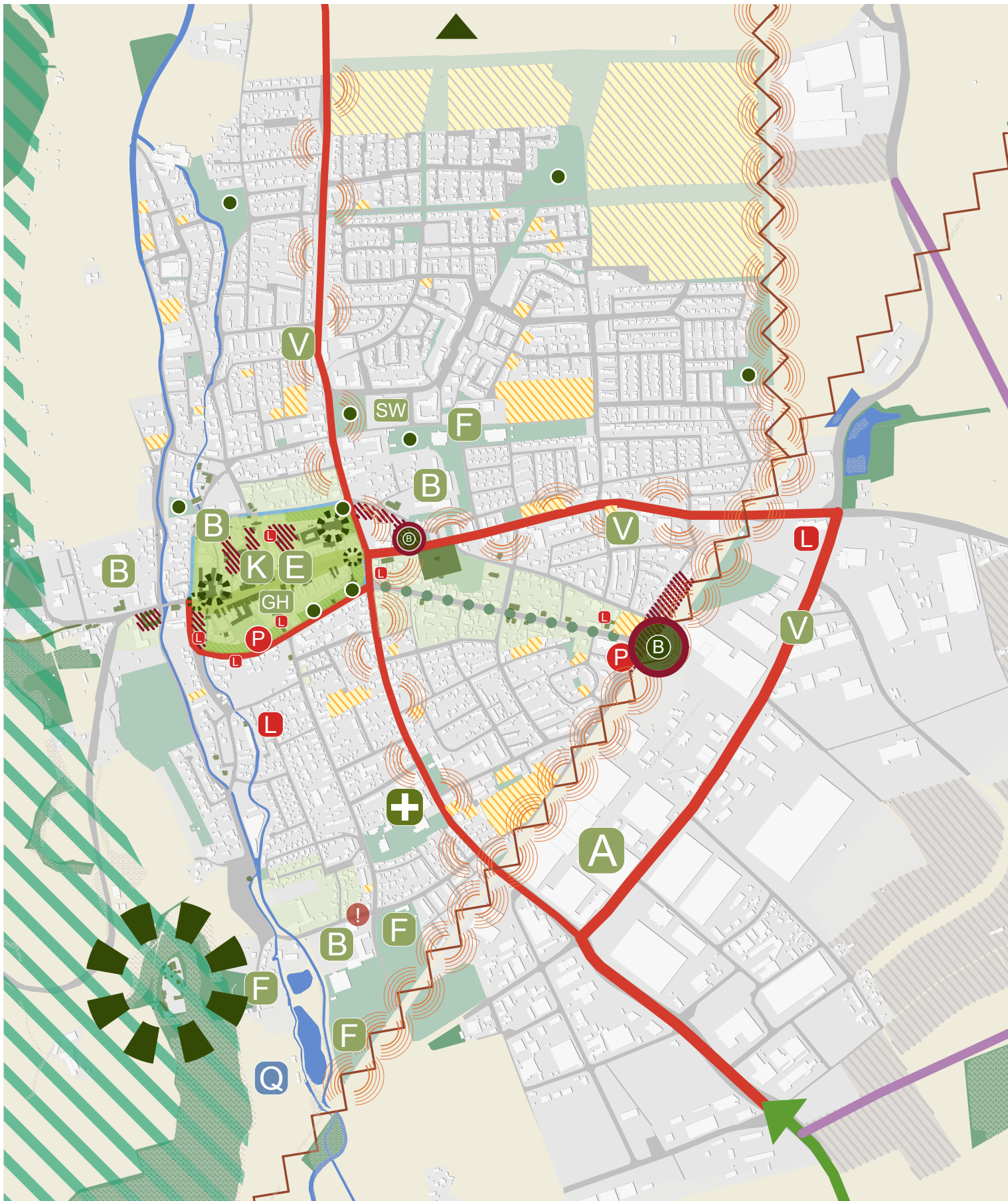


4.1 SWOT - Analyse

4.2 Städtebauliches Zielkonzept

4.1 SWOT-ANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM

SWOT-ANALYSE





Die SWOT-Analyse basiert auf der durchgeführten Bestandsaufnahme. Sie bewertet die Kernstadt im Hinblick auf ihre Stärken (**S**trengths), Schwächen (**W**eaknesses), Potenziale bzw. Chancen (**O**pportunities) und Restriktionen bzw. Gefahren (**T**hreats) und dient damit der Positionsbestimmung. Zudem bildet die Analyse die Basis für eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen und Strategien. Für die Zukunft gilt es, vorhandene Stärken weiter zu stärken, Schwächen zu beheben, in geeigneter Weise auf Restriktionen zu reagieren sowie bestehende Potenziale zu nutzen.




Räumliche Stärken

-  Identitätsprägende Stadtmitte
-  zentrale öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität
-  ablesbare Geschichte: Stadtgraben
-  Baudenkmäler
-  stadtbildprägende Dominante
-  Stadtbildprägende Gründerzeitquartiere
-  innerörtliche Grünflächen
-  innerörtliche öffentliche Grünanlagen
-  Raumprägender Baumbestand
-  Raumprägende Grün- und Waldflächen
-  Attraktiver Landschaftsraum
-  Wasserflächen
-  Sieben Quellen
-  Anbindung Nordsee

Funktionale Stärken

-  Überörtliche Anbindung - A96
-  Mobilitätsknoten Bahnhof
-  Busbahnhof
-  Schwerpunkt des kulturellen Lebens
-  Schwerpunkt Gastronomie- & Hotellerie
-  Einzelhandelsschwerpunkt
-  Schwerpunkt Lebensmittelversorgung
-  Bildungsschwerpunkt
-  Arbeitsplatzschwerpunkt
-  Schwerpunkt Medizinische Versorgung
-  Seniorenwohnen
-  Freizeitschwerpunkt

Räumliche Schwächen

-  Räumliche Barriere | Bahntrasse
-  Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen
-  Bereiche mit strukturellen Mängeln
-  Strukturelle Mängel / Gestaltungsmängel

Funktionale Schwächen

-  Lärmemissionen
-  Großflächiger Leerstand
-  Laden- / Gewerblicher Leerstand
-  Parkplatzdefizit
-  Gefahren- und Konfliktbereiche

Potenziale

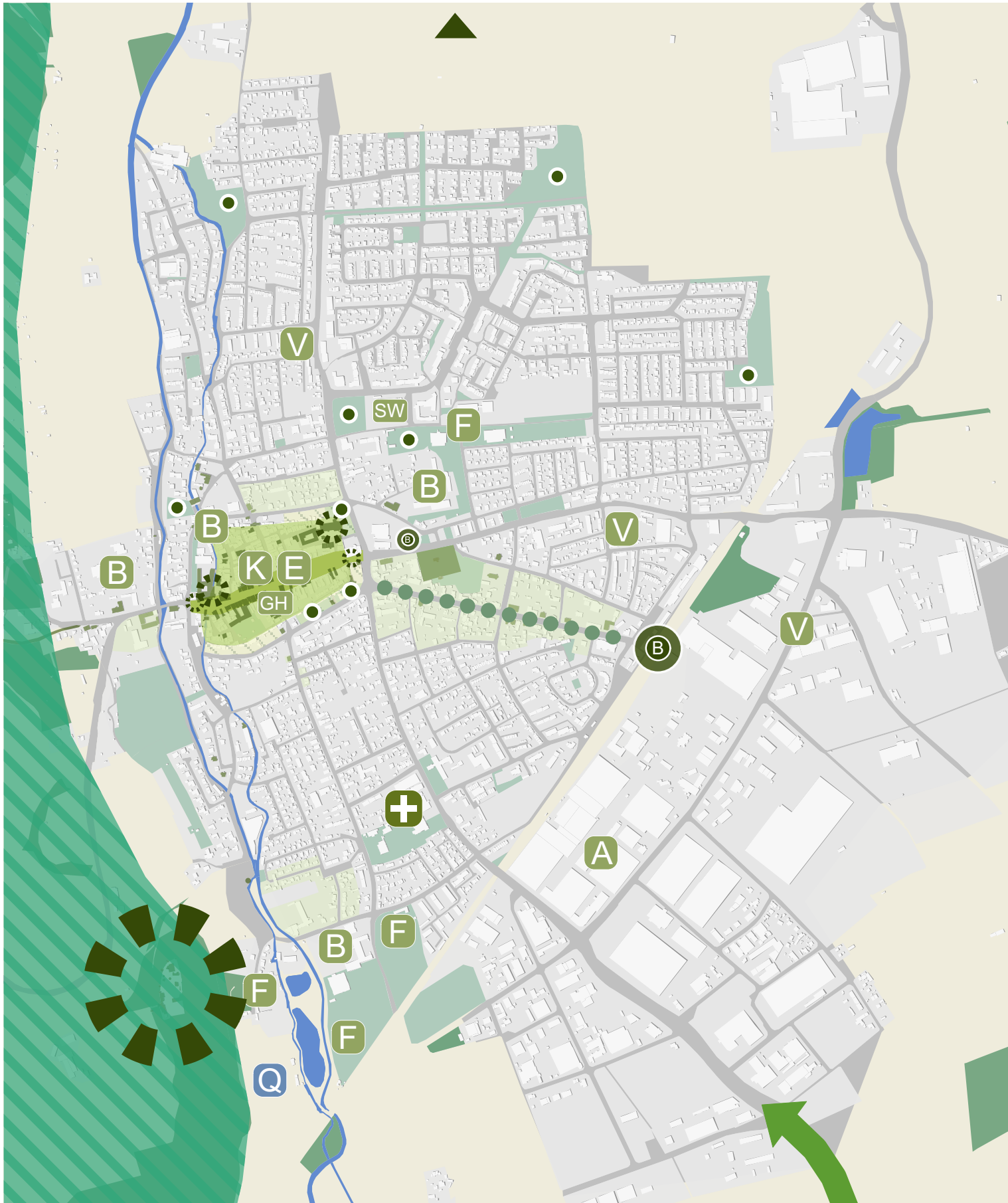
-  Innenentwicklungsflächen
-  Flächenreserven lt. FNP
-  Grünflächen lt. FNP
-  Gewerbliche Flächenreserven lt. FNP
-  Geplante Umgehungsstraße

Restriktionen

-  Flachlandbiotop
-  Waldbiotop

Abb.: 103: SWOT-Analyse; Eigene Darstellung, Stand 12/2019

4.1 SWOT-ANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM RÄUMLICHE UND FUNKTIONALE STÄRKEN





Räumliche Stärken

-  Identitätsprägende Stadtmitte
-  zentrale öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität
-  ablesbare Geschichte: Stadtgraben
-  Baudenkmäler
-  stadtbildprägende Dominante
-  Stadtbildprägende Gründerzeitquartiere
-  innerörtliche Grünflächen
-  innerörtliche öffentliche Grünanlagen
-  Raumprägender Baumbestand
-  Raumprägende Grün- und Waldflächen
-  Attraktiver Landschaftsraum
-  Wasserflächen
-  Sieben Quellen
-  Anbindung Nordsee

Funktionale Stärken

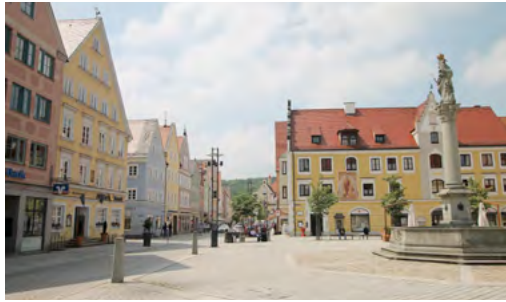
-  Überörtliche Anbindung - A96
-  Mobilitätsknoten Bahnhof
-  Busbahnhof
-  Schwerpunkt des kulturellen Lebens
-  Schwerpunkt Gastronomie- & Hotellerie
-  Einzelhandelsschwerpunkt
-  Schwerpunkt Lebensmittelversorgung
-  Bildungsschwerpunkt
-  Arbeitsplatzschwerpunkt
-  Schwerpunkt Medizinische Versorgung
-  Seniorenwohnen
-  Freizeitschwerpunkt

Abb.: 104: Räumliche und funktionale Stärken; Eigene Darstellung, Stand 12/2019

4.1 SWOT-ANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM

RÄUMLICHE STÄRKEN

Abb.: 105:
Marienplatz, Maximilianstraße



Identitätsstiftende Stadtmitte

Die Altstadt ist aufgrund der zahlreichen historischen Gebäude noch heute in ihrer Struktur ablesbar. Sie bildet die identitätsstiftende sowie funktionale Mitte der Stadt und stellt ein Magnet für Besucher dar.

Abb.: 106:
Maximilianstraße, Unteres Tor



Attraktiver öffentlicher Raum

Attraktive öffentliche Räume tragen nicht nur zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei, sondern prägen das gesamte Stadtbild. Ein Vergleich der Maximilianstraße vor und nach der bereits erfolgten Sanierung dokumentiert dies eindrücklich.

Abb.: 109:
Stadtgraben, Kirche St. Stephan



Ablesbare Geschichte - Stadtgraben

Der Stadtgraben tritt an einigen Stellen, wie z.B. im Bereich der Kirche St. Stephan, besonders prägnant in Erscheinung. In den Teilen, in denen der Graben als siedlungsgliedernde Grünfuge erhalten ist, ist das Stadtbild der Altstadt von außen besonders gut ablesbar. Gleichzeitig dient er als grüner Erlebnis- und Aufenthaltsraum.

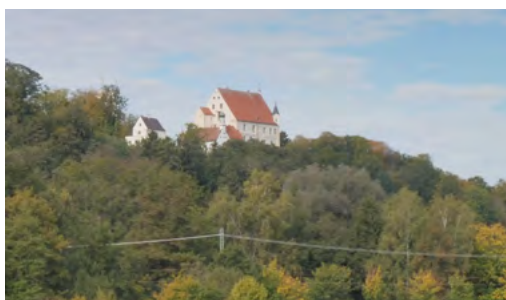
Abb.: 108:
Maximilianstraße



Baudenkmäler

Die gesamte Altstadt steht aufgrund ihrer weitgehend unversehrten Struktur und dem umfassenden historischen Gebäudebestand unter Ensembleschutz. Die Baudenkmäler zeugen von der Geschichte der Stadt und weisen einen besonderen kulturhistorischen Wert auf, den es auch in Zukunft zu erhalten gilt.

Abb.: 107:
Mindelburg



Stadtbildprägende Dominante

Die Mindelburg, die über Mindelheim thront, sowie die Türme der Jesuitenkirche Mariä Verkündigung und der Stadtpfarrkirche St. Stephan sind schon von Weitem zu sehen und stellen wichtige Merkmale, sog. Landmarks dar, die der Stadt ihre unverwechselbare Silhouette verleihen.

Stadtbildprägende Gründerzeitquartiere

Neben der historischen Altstadt prägen einige Gründerzeitquartiere mit ihrer detailreichen Architektur das Bild der Kernstadt. Insbesondere entlang der Bahnhofstraße reihen sich einige stattliche Gründerzeitbauten, aber auch nördlich und südlich der Altstadt finden sich Beispiele.



Abb.: 111:
Bahnhofstraße

Innerörtliche Grünflächen

Die innerörtlichen Grünanlagen werten nicht nur die Wohnumfeldqualität auf, sondern beeinflussen auch die direkte Umgebung in mikroklimatischer Sicht positiv.



Abb.: 110:
Stadtpark am Josefsstift

Innerörtliche öffentliche Grünanlagen

Insbesondere die öffentlichen Grünanlagen dienen dem Aufenthalt und bieten Spiel- und Sportmöglichkeiten inmitten der Stadt. Die Stadt bietet einige öffentliche Grünanlagen mit unterschiedlicher Ausrichtung, so dass ein attraktives, vielseitiges Angebot besteht.



Abb.: 112:
Stadtpark Schwesterngarten

Raumprägender Baumbestand

Raumprägende Bäume werten vor allem die öffentlichen Räume wie z.B. die Bahnhofstraße auf, die in Form einer Allee an den Stadtgraben optisch angebunden ist. Aber auch einseitige Baumreihen wie z.B. in der Frundsbergstraße bilden eine attraktive, lebendige grüne Kante.



Abb.: 113:
Bahnhofstraße

Attraktiver Landschaftsraum

Die Stadt ist eingebettet in eine attraktive Landschaft. Vor allem der Tiergarten mit dem Walderlebnispfad, dem Naturlehrgarten und den angrenzenden Freizeitstandorten stellt - neben Bergwald, Stadtwald und Nordsee - einen wichtigen Naherholungsraum dar.



Abb.: 114:
Naturlehrgarten, Tiergarten

4.1 SWOT-ANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM

RÄUMLICHE STÄRKEN

Abb.: 115:
Mindel im Bereich Schwaben-
wiese



Wasserflächen

Die Mindel ist das prägende und Namensgebende Gewässer der Stadt. Im Bereich Schwabenwiese teilt sich der Flusslauf und wird in Form eines Kanals durch das westliche Stadtgebiet geführt. An einigen Stellen wie z.B. am Fugger- / Schrankenplatz tritt die Mindel somit auch in der Altstadt in Erscheinung.

Abb.: 116:
Quellen im Bereich Tiergarten



Sieben Quellen

Im Bereich der Hangflächen westlich der Kernstadt existieren insgesamt sieben Quellen, die sauberes Wasser liefern und den Papierbach speisen. Der Papierbach leitet das Wasser der Hangquellen ab und fließt nördlich des Freibades in die Mindel.

Abb.: 117:
Nordsee



Nordsee

Der Nordsee bietet einen - wenn auch ausbaufähigen - attraktiven Naherholungsstandort nördlich der Kernstadt. Insbesondere die neueren Wohngebiet im Nordosten der Stadt sind gut an den See angebunden. Da die weitere Wohnbauflächenentwicklung sich ebenfalls im Nordosten der Stadt konzentrieren wird, kommt dem Standort zukünftig eine noch größere Bedeutung zu.

FUNKTIONALE STÄRKEN

Überörtliche Anbindung - A 96

Durch die unmittelbare Nähe zu der Autobahn A96 besitzt der Standort Mindelheim sowohl als Wohn- als auch Gewerbebestandort eine hohe Lagegunst.



Abb.: 122:
Bad-Wörishofer-Straße aus Ri.
Süden

Mobilitätsknoten Bahnhof

Der ÖPNV gewinnt in der Gesellschaft und vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Mobilitätsstrategie immer mehr an Bedeutung. Durch den Bahnhof ist die Stadt in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Der Bahnhof ist sowohl von der Innenstadt als auch von dem Gewerbegebiet aus fußläufig erreichbar.



Abb.: 118:
Bahnhof mit Unterführung

Busbahnhof

Der Busbahnhof ist zwar aktuell weder richtig verortet noch aktuellen Anforderungen entsprechend gestaltet, dennoch ist dieser wichtig für den ÖPNV. Ziel ist eine Verlagerung hin zum Bahnhof sowie ein weiterer Ausbau, die Sicherung der Barrierefreiheit und eine Verbesserung v.a. der Frequenz.



Abb.: 119:
Bereich Forum mit Busbahnhof

Schwerpunkt des kulturellen Lebens

Die nahezu vollständig erhaltene Altstadt lädt mit der Stadtbefestigung, den Stadt-toren, Kirchen, Bürgerhäusern, Museen sowie den Restaurants, Gaststätten und Cafés zum Besuchen und Verweilen ein. Sie bildet den Schwerpunkt des kulturellen Lebens. Das Forum als wichtiger Veranstaltungsort ist gut an die Altstadt angebunden.

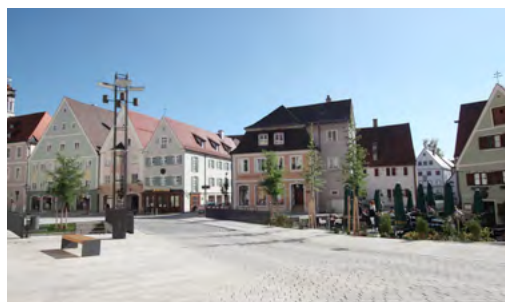


Abb.: 120:
Maximilianstraße Fuggerplatz

Gastronomie und Hotellerie

Ein Großteil der gastronomischen Betriebe befindet sich in der Altstadt. Auch die Beherbergungsbetriebe sind innerhalb der Altstadt sowie im Umfeld zu finden. Dies belegt die touristische Bedeutung der Altstadt.



Abb.: 121:
Kunstmühle

4.1 SWOT-ANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM

FUNKTIONALE STÄRKEN

Abb.: 124:
Maximilianstraße



Einzelhandelsschwerpunkt

Die Innenstadt mit ihrem kleinteiligen Einzelhandelsangebot bildet zumindest mit Blick auf die Anzahl der Unternehmen nach wie vor den Einzelhandelsschwerpunkt. Im Hinblick auf den Anteil der Verkaufsfläche liegt das Gewerbegebiet allerdings deutlich vorne. Hier gilt es, weitere Abwanderungen in das Gewerbegebiet zu verhindern.

Abb.: 125:
Aldi Heimenegger Weg



Schwerpunkt Lebensmittelversorgung

Vor allem in dem Gewerbegebiet existiert eine umfassende Versorgungsstruktur mit mehreren Lebensmittelvollversorgern. Durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit übernimmt der Standort nicht nur für die örtliche Bevölkerung, sondern auch für das Umland eine Versorgungsfunktion.

Abb.: 123:
Mittelschule Mindelheim



Bildungsschwerpunkt

Die Angebotsstruktur im Bildungsbereich ist sehr gut. Neben der Grund- und Mittelschule gibt es ein Förderzentrum, Realschulen, ein Gymnasium sowie mehrere berufliche Schulen. Die Schulen befinden sich meist in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und sind auch räumlich gut an die Wohnstandorte angebunden.

Abb.: 126:
Firma Grob



Arbeitsplatzschwerpunkt

Das großflächige Gewerbegebiet Süd bietet u.a. mit dem international tätigen Unternehmen Grob ein umfassendes Arbeitsplatzangebot. Zudem sind die Klinik und die in der Stadt ansässigen Verwaltungen wie z.B. das Landratsamt wichtige Arbeitsplatzgeber. Für die Einwohner sind wohnortnahe Arbeitsplätze ein großer Vorteil.

Abb.: 127:
Klinik Mindelheim



Schwerpunkt medizinische Versorgung

Mit der Klinik Mindelheim, dem MVZ (Fachpraxenverbund Allgäu) sowie weiteren niedergelassenen Ärzten besitzt die Stadt eine sehr gute medizinische Versorgung. Den Schwerpunkt bildet das Klinikum.

Seniorenwohnen

Das Altenzentrum St. Georg mit 120 Wohn- und Pflegeplätzen und die zahlreichen seniorenunterstützenden Angebote leisten einen wichtigen Beitrag zur Pflege und Versorgung älterer Mitmenschen in Mindelheim. Zukünftig werden solche Einrichtungen immer mehr an Bedeutung gewinnen. Ein weiterer Bedarf ist zu berücksichtigen.



Abb.: 129:
Altenzentrum St. Georg

Freizeitschwerpunkt

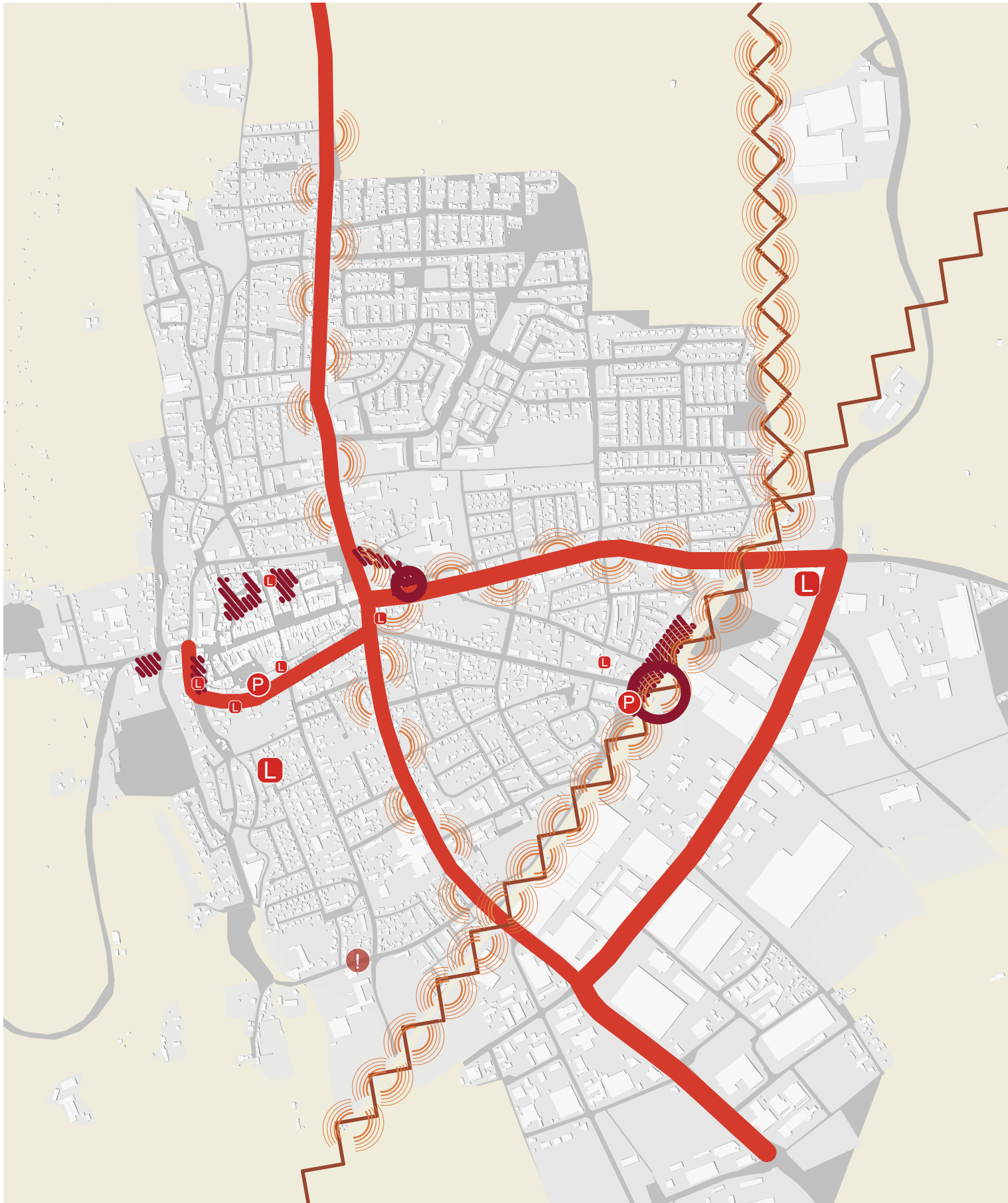
Im Süden Mindelheims bilden das Freibad, der Tennisclub, der Minigolfplatz, die Kletteranlage und der Naturlehrgarten bis hin zum Sportstadion einen deutlichen Freizeitschwerpunkt, der zudem gut in die Landschaft inkl. Wegenetz eingebunden ist. Lediglich der vorhandene Entsorgungsbetrieb wirkt sich störend aus.

Im Norden der Stadt könnte der Nordsee verbunden mit einer weiteren Aufwertung ein Pendant darstellen.




Abb.: 128:
Freibad Mindelheim

4.1 SWOT-ANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM RÄUMLICHE UND FUNKTIONALE SCHWÄCHEN





Räumliche Schwächen

-  Räumliche Barriere | Bahntrasse
-  Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen
-  Bereiche mit strukturellen Mängeln
-  Strukturelle Mängel / Gestaltungsmängel

Funktionale Schwächen

-  Lärmemissionen
-  Großflächiger Leerstand
-  Laden- / Gewerblicher Leerstand
-  Parkplatzdefizit
-  Gefahren- und Konfliktbereiche

4.1 SWOT-ANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM

RÄUMLICHE SCHWÄCHEN



Abb.: 132:
Bahnlinie im Bereich Bahnhof

Räumliche Barriere - Bahntrasse

Die Trasse der Bahnlinie trennt das Gewerbegebiet von der übrigen Siedlungslage. Insgesamt liegt die Bahntrasse somit günstig, da zumindest keine wichtigen innerstädtischen bzw. Wohnstandorte getrennt werden. Die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets ist nur an den definierten Stellen möglich.



Abb.: 133:
Landsberger Straße / Krumbacher
Straße / Bahnhofstraße

Straßen m. hohem Verkehrsaufkommen

Ein hohes Verkehrsaufkommen weisen vor allem die Allgäuer Straße und die Landsberger Straße auf. Aber auch die Nord-Südachse (Bad Wörishofer Straße, Krumbacher Straße) sowie die Frundsbergstraße südlich der Altstadt sind stark frequentiert, was die Qualität im direkten Umfeld beeinträchtigt.



Abb.: 131:
Ecke Frundsbergstraße /
Georgenstraße (Teil des eh.
Stadtgrabens)

Bereiche mit strukturellen Mängeln

Bereiche mit strukturellen Mängeln befinden sich innerhalb der Altstadt, v.a. im nördlichen Bereich in den B-Lagen, entlang der Ränder der Altstadt (z.B. Ecke Frundsbergstraße / Georgenstraße) sowie im Bahnhofsumfeld. In diesen Bereichen gilt es städtebauliche Umstrukturierungen und Aufwertungsmaßnahmen anzustoßen.



Abb.: 134:
Bahnhofsvorplatz

Strukturelle / Gestaltungsmängel

Hervorzuheben als Bereiche mit gestalterischem Aufwertungsbedarf sind der Bahnhofsvorplatz sowie der Busbahnhof / Seitenbereich der Landsberger Straße.

FUNKTIONALE SCHWÄCHEN

Großflächiger Leerstand

Es existieren zwar nur wenige großflächige Leerstände, wie z.B. im Bereich Landsberger Straße / Allgäuer Straße, dennoch können sich diese aufgrund ihrer Dominanz nachteilig auf die unmittelbare Umgebung / den Standort auswirken. Der Leerstand in der Bleichstraße wird aktuell bereits umstrukturiert.



Abb.: 137:
Leerstand Ecke Landsberger Straße / Allgäuer Straße

Laden- / gewerblicher Leerstand

In der Innenstadt zeigt sich vor allem in den Nebenlagen eine Leerstandsproblematik. Besonders betroffen sind die Korn- und die Gerberstraße. Aber auch in weiteren Straßen befinden sich Leerstände. Diese wirken sich nicht nur negativ auf ihre unmittelbare Umgebung, sondern teils auch auf den Gesamteindruck der Innenstadt aus.



Abb.: 135:
Leerstand Kornstraße

Gefahren- und Konfliktbereiche

Im Süden der Kernstadt existieren Nutzungskonflikte zwischen der Freizeitnutzung und dem dort ansässigen Entsorgungsbetrieb. Dieser beeinträchtigt insbesondere das Entrée in das Freizeitareal.



Abb.: 136:
Georgenstraße

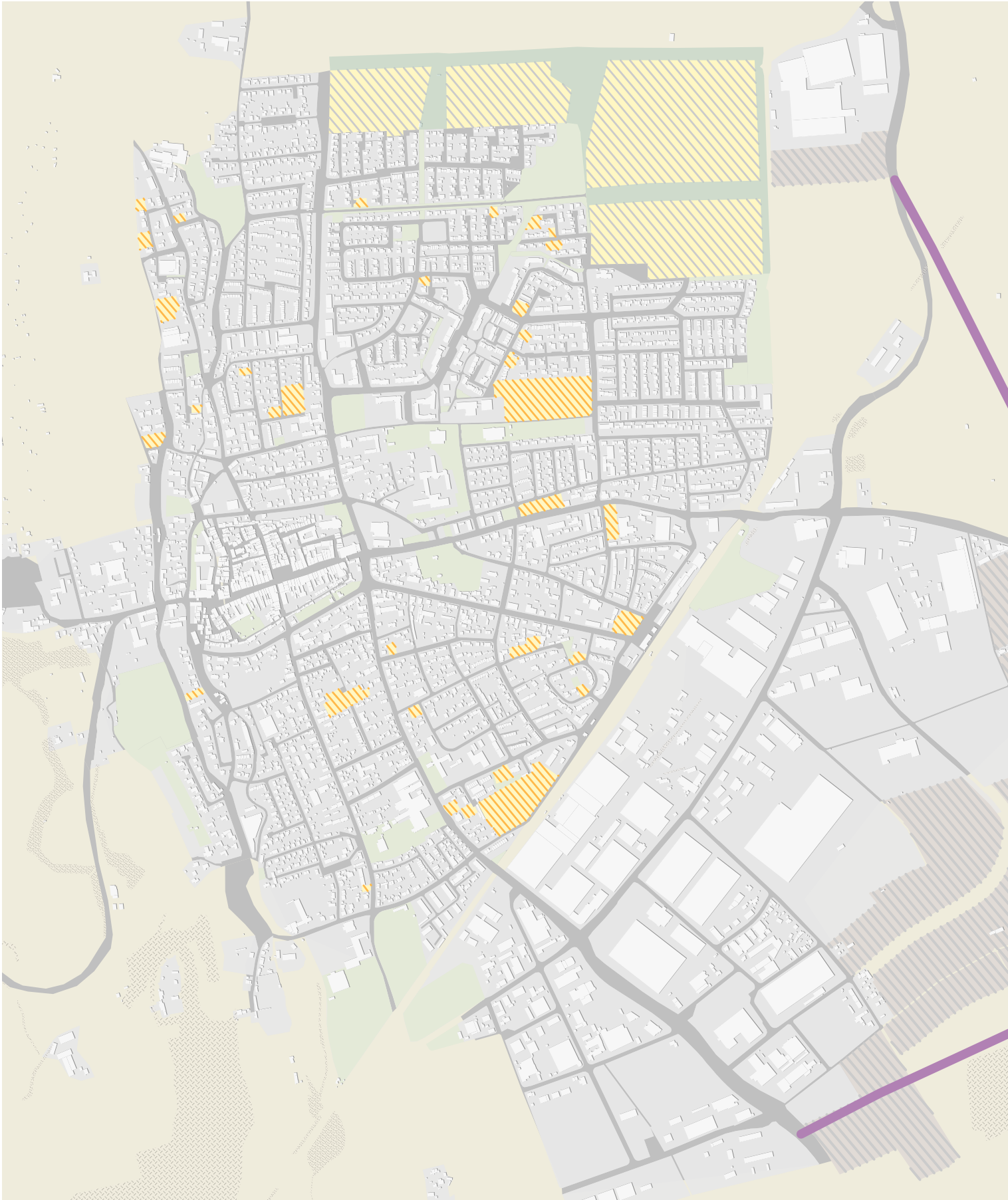
Parkplatzdefizit

Ein Defizit an öffentlichen Parkplätzen besteht im Umfeld der Innenstadt sowie im Umfeld des Bahnhofs (P+R). Vor allem im westlichen Bereich der Altstadt könnte durch ergänzende Parkplatzangebote auch eine stärkere Frequentierung erreicht werden.

Lärmemissionen

Mit dem Zug- sowie dem Autoverkehr gehen Lärm- und Staubemissionen einher. Dies betrifft die unmittelbar angrenzenden Bereiche und beeinträchtigt vor allem sensible Nutzungen wie z.B. das Wohnen.

4.1 SWOT-ANALYSE KERNSTADT MINDELHEIM POTENZIALE UND RESTRIKTIONEN





Innenentwicklungsflächen

Die Stadt Mindelheim verfügt über umfangreiche Potenziale zu Innenentwicklung. Neben Leerständen sind vor allem flächige Potenziale, die eine Nachverdichtung im Innenbereich erlauben, relevant. Im Bereich der Hallstattstraße/Dr. Jochner Weg und Lautenwirtsgäßchen könnten mittelfristig zentrumsnahe Wohnquartiere entstehen.

Auch das Gewerbegebiet Süd verfügt über Innenentwicklungsflächen, die für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen. Da die Flächen i.d.R. als Erweiterungsflächen von den ansässigen Unternehmen selbst vorgehalten werden, sind diese nicht im Plan markiert / bilanziert. Mit Blick auf die Nachverdichtung besteht das größte Potenzial innerhalb des Gewerbegebiets in einer flächensparenden Organisation des ruhenden Verkehrs, z.B. in Form von Parkpaletten anstelle riesiger, ebenerdiger Parkplätze.

Flächenreserven FNP

Ein umfassendes Potenzial stellen darüber hinaus die potenziellen Wohnbauflächen im Norden sowie die potenziellen Gewerbeflächen im Südosten dar. Diese im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen dienen der langfristigen Stärkung des Wohn- bzw. Arbeitsstandortes. Der Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sollte allerdings stets beachtet werden.

Geplante Umgehungsstraße

Die avisierte Umgehungsstraße wird zu einer maßgeblichen Entlastung v.a. der Nebelhorn- und der Allgäuer Straße führen und einen besseren Verkehrsfluss insbesondere zu den Stoßzeiten bewirken. Gleichwohl ist die Maßnahme nicht unumstritten.

Restriktion Biotope

Im Umfeld der Siedlungslagen befinden sich einige Wald-/Flachlandbiotop. Biotop weisen eine besondere Bodennutzung sowie Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna auf und sind daher nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Restriktiv wirken sie sich im Hinblick auf eine evtl. zukünftige Bebauung / Versiegelung / intensive Freizeitnutzung aus.

Potenziale

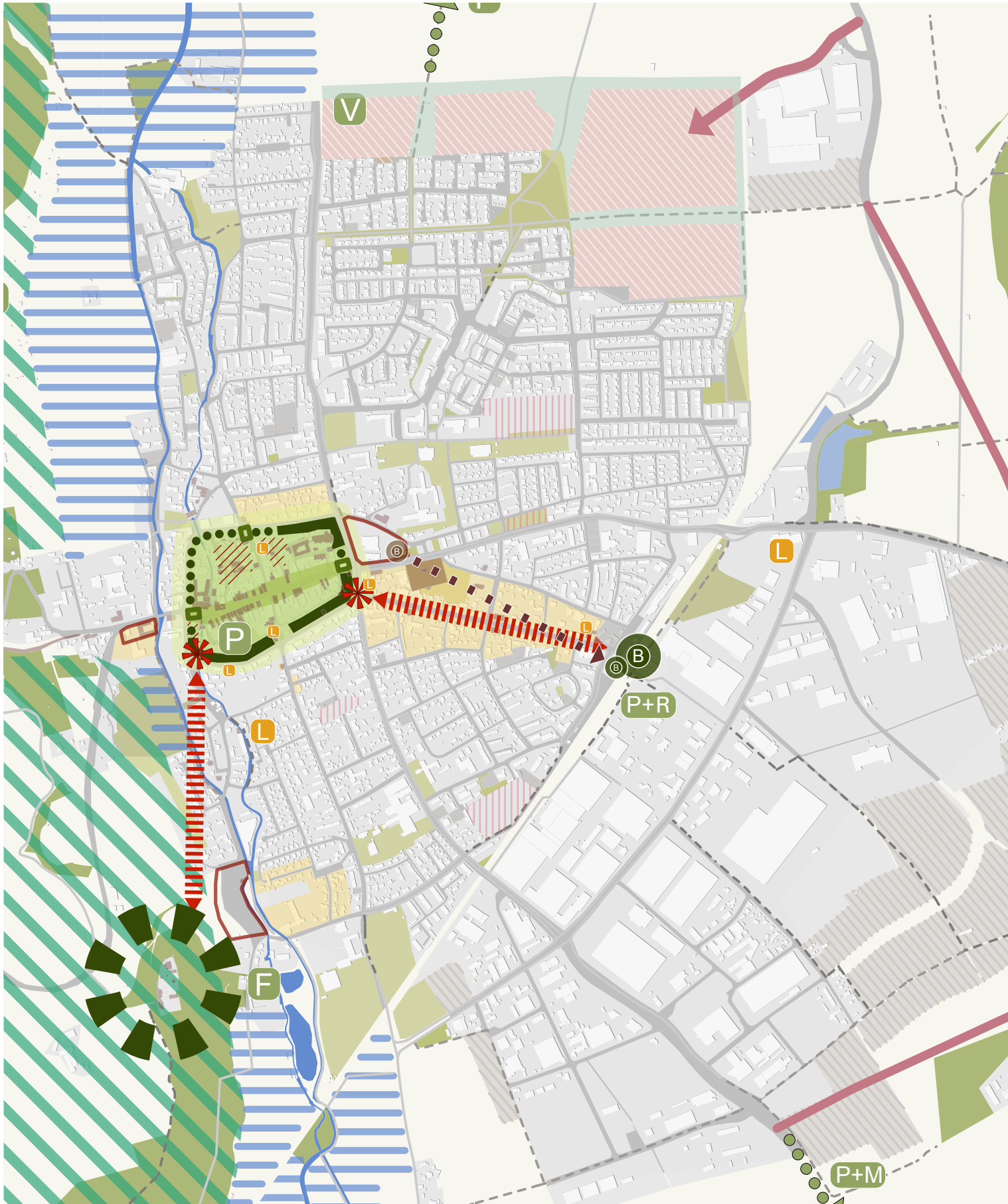
-  Innenentwicklungsflächen
-  Flächenreserven lt. FNP
-  Grünflächen lt. FNP
-  Gewerbliche Flächenreserven lt. FNP
-  Geplante Umgehungsstraße

Restriktionen

-  Flachlandbiotop
-  Waldbiotop

Abb.: 138: Potenziale und Restriktionen; Eigene Darstellung, Stand 12/2019

4.2 STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT KERNSTADT MINDELHEIM LEITBILD





Räumlich-gestalterische / funktionale Ziele

	Siedlungsbereiche konsolidieren, energetisch sanieren		Parkplatzangebot in der Innenstadt erweitern
	Altstadt bewahren, sanieren und kontinuierlich pflegen		Entwicklungspotenzial mittel- / langfristig erschließen (Schwerpunkt Wohnen)
	A-Lage in der Innenstadt sichern		Versorgungsangebot erweitern
	Denkmäler bewahren und inszenieren		Entwicklungspotenzial mittel- / langfristig erschließen (Schwerpunkt Industrielle Nutzung)
	Stadttore sichern		Innerörtliche / ortsnahe Grünflächen erhalten
	Stadtgraben freilegen und erlebbar machen		Wälder / Waldkulisse sichern
	ehemaligen Stadtgraben durch Begrünung ablesbar gestalten		Attraktiven Landschaftsraum sichern und pflegen
	Altstadtring aufwerten		Auenbereich freihalten und ökologisch aufwerten
	Historische Stadtquartiere bewahren und pflegen		Naherholungsstandorte stärken
	Defizitschwerpunkte sanieren und reaktivieren		Sport- und Freizeitstandort zukunftsfähig gestalten
	Einzelstandorte aufwerten		Mindelburg touristisch aufwerten
	Leerstände aktivieren		Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof / Mindelburg ausbauen
	Bauplätze und Baulücken aktivieren		Verknüpfungspunkte zur Altstadt sichern und ausbauen
	Innenentwicklungsflächen aktivieren		Wege in die Landschaft ausbauen
	Bahnhof stärken und aufwerten		Lücken im Radwegenetz schließen
	Busbahnhof zum Bahnhof verlegen		Radwege ausbauen und aufwerten
	Parken + Mitfahren Parkplätze anlegen		Umgehungsstraße zur verkehrlichen Entlastung schaffen
	Park + Ride Parkplätze anlegen		Windkraft etablieren

Das Städtebauliche Zielkonzept benennt die strategischen Ziele für die zukünftige städtebauliche und landschaftliche Entwicklung. Die hier dargestellten Ziele bilden die Basis für die Erstellung von Konzepten und Maßnahmen und dienen als Leitfaden bzw. übergeordnetes Strategiekonzept für die künftige Flächennutzung.

Die Schwerpunkte der zukünftigen Ortsentwicklung liegen in der nachhaltigen Stärkung und Entwicklung des Gebäudebestands, insbesondere der Altstadtsanierung.

Der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im Bestand sollte Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden. In diesem Zusammenhang kommt der Aktivierung von Baulücken und der Erschließung von innerörtlichen Flächenpotenzialen eine besondere Bedeutung zu. Gleichwohl wird auf Neuentwicklungen nicht gänzlich zu verzichten sein. Im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung sind eine bedarfsgerechte Planung und eine qualifizierte Dichte zentrale Forderungen.

Die Gestaltung des Bahnhofes und seines Umfeldes als „Visitenkarte“ bildet einen weiteren Schwerpunkt.

Gleichzeitig sollen die landschaftlichen Qualitäten weiter ausgebaut sowie die Angebote für Naherholung und Freizeit qualifiziert werden.

Damit dokumentiert das Leitbild auch die Vernetzung der vielfältigen Themen und Handlungsfelder zu einer integrierten Gesamtstrategie. Im Folgenden werden die Ziele weiter konkretisiert

Abb.: 139:
Städtebauliches Zielkonzept,
Stand 12.12.2019

4.2 STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT KERNSTADT MINDELHEIM

ZIELE FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Siedlungsbereiche konsolidieren und energetisch sanieren

Der Konsolidierung und Sanierung des Gebäudebestands kommt eine maßgebliche Funktion, nicht nur im Hinblick auf die Stadtbildpflege, sondern auch im Hinblick auf die Einsparung von Energie zu.

Auf den Gebäudebereich entfallen rund 40% des deutschen Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen.

Gleichzeitig sind die Potenziale zur Energie und CO₂-Einsparung gewaltig. Drei Viertel des Altbaubestandes wurden noch vor der 1. Wärmeschutzverordnung 1979 errichtet. Diese Gebäude sind oft gar nicht oder kaum energetisch saniert.

Vordringliches Ziel ist daher die Steigerung der Energieeffizienz bei der Sanierung des Gebäudebestands. Dabei sollen aber auch die baukulturellen sowie die Belange der Stadtbild- und Denkmalpflege berücksichtigt werden. Insbesondere sollen private Investitionen angereizt und örtliche Potenziale genutzt werden.

Altstadt bewahren, sanieren und kontinuierlich pflegen

Die historische Altstadt ist die identitätsstiftend Mitte der Stadt. Für Bewohner wie Besucher ist die Altstadt das Zentrum des öffentlichen Lebens.

Dem Erhalt und der Pflege des Stadtbildes, des öffentlichen Raums und des baulichen Erbes kommt damit eine hohe Bedeutung zu. Hierzu gilt es in erster Linie, den Gebäudebestand zu erhalten, zu revitalisieren und weiter zu entwickeln. Eine gestalterische Aufwertung der Altstadt insbesondere im zentralen Bereich der Maximilianstraße konnte bereits erreicht werden. Nun gilt es, auch die rückwärtigen Bereiche aufzuwerten.

Bestehende Leerstände sind mit neuen Nutzungen zu belegen, um Vielfalt und Nutzungsdichte zu sichern.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sind die Städte den Bedürfnissen der älter werdenden Gesellschaft anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Barrierefreiheit des öffentlichen Raumes.

A-Lage in der Innenstadt sichern

Aus funktionaler Sicht kommt einer Sicherung des Einzelhandelsbesatzes in den A-Lagen eine besondere Bedeutung zu. Auch wenn die Stadt nach wie vor eine gute Kaufkraftbindung aufweist, ist der wirtschaftliche Strukturwandel spürbar. In den Nebenlagen hat die Leerstandsquote bereits zugenommen. Dies sollte in den Hauptlagen zwingend verhindert werden und bedeutet, tendenziell auf eine Konzentration von Einzelhandel und Gastronomie hinzuwirken. Die Nebenlagen sind dagegen perspektivisch vor allem als Wohnstandorte zu stärken, die durch einzelne ergänzende Nutzungen dennoch lebendig bleiben.

Weitere, detaillierte Sanierungsziele für die zukünftige Entwicklung der Altstadt sind dem Kapitel 5 „Vorbereitende Untersuchungen Altstadt“ zu entnehmen.

Denkmäler bewahren und inszenieren

Seitens der Stadt Mindelheim sollte darauf hingewirkt werden, dass v.a. die Sonderbauten wie Kirchen, Denkmäler und die Eingangstore in Wert gesetzt, entsprechend inszeniert und dauerhaft genutzt werden.

Stadttore sichern

Die Stadttore markieren die Grenze zwischen umfriedeter Altstadt und den späteren Stadterweiterungen und kennzeichnen die Eingänge in die Altstadt in unverwechselbarer Weise. Diese Tore gilt es zu sichern, in Wert zusetzen, entsprechend zu inszenieren und soweit möglich mit musealen, kulturellen oder touristischen Nutzungen zu belegen.

Stadtgraben freilegen und erlebbar machen

Die Funktion des Stadtgrabens als Schutzanlage hat schon lange ausgedient. Heute deuten grüne Freiflächen den ehemaligen Graben an. Diese Freiflächen dienen zugleich als Aufenthaltsorte und Spielflächen, in Teilen auch der privaten Gartennutzung. Ziel ist es, den Stadtgraben insbesondere in den nachträglich bebauten Bereichen freizulegen. Einen bedeutenden

Bereich stellt dabei der Eckbereich Frundsberg-/Georgenstraße dar.

Die Freilegung des Stadtgrabens befördert nicht nur die Erlebbarkeit des Grabens, sondern wertet den gesamten historischen Altstadttring auf.

Ehemaligen Stadtgraben durch Begrünung ablesbar gestalten

Entlang der Hermelestraße und in Teilen der Teckstraße ist eine komplette Freilegung des Grabens nicht möglich bzw. zielführend. In diesen Bereichen sollen Bäume das grüne Band fortsetzen.

Historische Quartiere bewahren, sanieren und kontinuierlich pflegen

Auch Außerhalb des Altstadttringes gibt es Quartiere, insbesondere entlang der Bahnhofstraße, deren bauliches Erbe es zu erhalten, zu revitalisieren und weiter zu entwickeln gilt.

Altstadtring aufwerten

Die Aufwertung des Altstadttrings kann aus kommunaler Kraft vor allem mittels Straßenraumsanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen gelingen. Insbesondere in Teilen der Frundsberg-, Georgen- und Hermelestraße können z.B. gepflasterte Gehwege und Straßenraumbegrünungen zu einer Qualifizierung beitragen.

Historische Stadtquartiere bewahren und pflegen

Die historischen, teils gründerzeitlichen Quartiere im Umfeld der Altstadt gilt es aufgrund ihrer prägenden, identitätsstiftenden Wirkung ebenfalls zu erhalten und zu pflegen. Z.B. der Bereich entlang der Bahnhofstraße beinhaltet noch große Potenziale.

Defizitschwerpunkte sanieren und reaktivieren

Bereiche mit umfassenden städtebaulichen Missständen befinden sich in den Nebenlagen der Altstadt (Gerberstraße, Hungerbachgasse, Hechelgasse, Kirchgasse). Hier prägen Leerstände, Sanierungsstau und in Teilen auch Mängel in der Gestaltung des öffentlichen Raums das Bild

der Stadt. Diese Bereiche sollten dringend aufgewertet werden, denn sie bieten ein hohes Potenzial für die Gestaltung eines attraktiven innerstädtischen Wohnstandorts. Die Stadt sollte in diesen Bereichen Grunderwerb tätigen und die Aufwertung des öffentlichen Raums als Impuls für private Sanierungsmaßnahmen nutzen.

Einzelstandorte aufwerten

Das Rimmel-Areal sowie das erweiterte Umfeld des Forums sind zwei Standorte, die eine große Präsenz besitzen und ihrer Funktion als „Vorzimmer der Altstadt“ aktuell nicht gerecht werden.

Ziel ist es, diese Bereich durch Umbau- bzw. Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen zu attraktivieren und die öffentliche Wirkung zu optimieren.

Leerstände aktivieren

Leerstände stellen vor allem in der Altstadt ein Problem dar. Zum Einen sind die Altbauten oft in einem schlechten Zustand und eine Sanierung ist mit hohen, oft schwer kalkulierbaren Kosten verbunden. Zum Anderen erfüllen die Gebäude und Grundstücke häufig nicht die Anforderungen an moderne Wohn- und Lebensbedürfnisse.

Ziel ist es, Leerstände sukzessive mit neuen Nutzungen zu belegen. Damit kann die Innenstadt belebt, das Stadtbild aufgewertet sowie einem weiteren Flächenverbrauch entgegengewirkt werden. Seitens der Stadt sind ein aktives Leerstandsmanagement, die Bereitstellung von Fördermitteln und Beratungsangeboten sowie ggf. ein Grunderwerb (als Zwischenerwerb) erforderlich.

Bauplätze und Baulücken aktivieren

Auch die Baulückenaktivierung kommt den Zielen der Innenentwicklung nach. Brachliegende, erschlossene Bauplätze oder untergenutzte Freiflächen stellen aber nicht nur im Hinblick auf den Flächenverbrauch, sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht einen Nachteil dar. Die Stadt geht für die technische und verkehrliche Erschließung in Vorleistung.

4.2 STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT KERNSTADT MINDELHEIM ZIELE FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Kanäle und Kläranlage werden entsprechend ausgelegt, aber nicht im vollen Umfang ausgenutzt, und ziehen Material- und Kosteneinsatz nach sich. Daher sollte hier die Devise „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gelten.

Ziel ist es, die Baulücken, die sich fast ausschließlich in privatem Eigentum befinden, auf den Markt zu bringen und neuen Wohnraum zu schaffen.

Innenentwicklungsflächen aktivieren

Flächen zur Nachverdichtung im Innenbereich befinden sich z.B. im Bereich Lautenwirtsgäßchen und Hallstattstraße. Das Areal Lautenwirtsgäßchen wird mittlerweile überplant und entwickelt, was sehr zu begrüßen ist, da diese integrierten Standorte viele Vorteile bieten - z.B. auch im Hinblick auf Verkehrsvermeidung.

Bahnhof stärken und aufwerten

Der Bahnhof bildet einen wichtigen Mobilitätsknotenpunkt und einen Ort des Ankommens. Sein äußeres Erscheinungsbild wird dieser Bedeutung aktuell nicht gerecht. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung eines nachhaltigen „Modal Split“ kommt der Stärkung des ÖPNV eine entscheidende Rolle zu.

Ziel ist die Aufwertung des Bahnhofsgebäudes sowie des Umfeldes, die Verbesserung der Erreichbarkeit sowie die Schaffung attraktiver Angebote (z.B. Wartehalle, sichere Fahrradabstellplätze, Ausbau der P+R Parkplätze etc.) unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit.

Busbahnhof zum Bahnhof verlegen

Zur Stärkung und Ausweitung des Mobilitätsknotens soll der Busbahnhof im Bereich des Bahnhofs angeordnet werden. Ein attraktiver, gemeinsamer Bahnhofsvorplatz soll zukünftig Umsteigepunkt und Visitenkarte der Stadt sein.

Park + Ride Parkplätze anlegen

Eine perspektivisch stärkere Nutzung des ÖPNV erfordert auch eine Ausweitung des Angebots an Parkplätzen. Insbesondere

KFZ Stellplätze sind im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs in ausreichender Anzahl vorzuhalten. Die Ladeinfrastruktur für E-Autos ist zu berücksichtigen, ebenso wie weitere Angebote z.B. für Carsharing, E-Bikes etc. Ziel ist es, den Umstieg von einem Verkehrsmittel auf das andere so attraktiv und komfortabel wie möglich zu gestalten und damit die Akzeptanz zu stärken.

Darüber hinaus sind im Bereich der Autobahnauffahrt Mitfahr-Parkplätze zur Beförderung von Fahrgemeinschaften zielführend.

Entwicklungspotenzial mittel- bis langfristig erschließen (Schwerpunkt Wohnen)

Gemäß Flächennutzungsplan stehen noch größere Wohnflächenpotenziale im Norden der Stadt zur Verfügung. Um den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf zu decken, ist es voraussichtlich erforderlich, Wohnbauflächen an dieser Stelle auszuweisen.

Mit dem Entwicklungskonzept „Mindelheim Nordost“ (Stand 01.2018) existieren bereits erste Überlegungen zur Entwicklung des Bereiches. Der Entwicklungsentwurf sieht eine Erweiterung der Stadt vor, die in Teilen über die eingezeichneten Flächenpotenziale des FNPs hinaus gehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Siedlungserweiterung im Norden sinnvoll und wird mit dem Bebauungsplan Mindelheim Nr. 203/IV „Krumbacher Straße östlich, Kapellenweg westlich“ zum Teil bereits umgesetzt.

Ziel ist es, den zukünftigen Wohnflächenbedarf unter Berücksichtigung einer umweltschonenden und nachhaltigen Entwicklung nachzukommen. Eine Anpassung des FNPs an das Entwicklungskonzept „Mindelheim Nordost“ ist zu empfehlen.

Versorgungsangebot erweitern

Die Lebensmittelversorger befinden sich mit Ausnahme des Penny Marktes in der Krumbacher- / Berliner Straße im Gewerbe-

gebiet und sind damit fußläufig nicht bzw. nur eingeschränkt an die Wohngebiet angebunden. Mit der Etablierung eines neuen Vollversorgers im Nordosten der Stadt wären die neuen Wohngebiete in diesem Bereich optimal versorgt.

Entwicklungspotenzial mittel- bis langfristig erschließen (Schwerpunkt Gewerbe)

Die Erweiterung des Gewerbebestandes Süd stellt eine Chance zur Stärkung sowie insbesondere Differenzierung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes dar.

Aufgrund der Standortvorteile ist die Ansiedlung von hochqualifiziertem, arbeitsplatzintensivem Gewerbe möglich. Auch hier gilt allerdings der Grundsatz „Innen vor Außen“. Die Erweiterungsflächen sind bereits im FNP berücksichtigt.

Innerörtliche / ortsnahe Grünflächen erhalten

Innerörtliche und ortsnahe Grünflächen sind wichtige Aspekte einer hohen Wohnqualität. Sie gliedern den Siedlungsraum und dienen als Treffpunkt für Sport und Spiel. Auch aus stadtklimatischer Sicht sind sie bedeutend. Ziel ist daher die Sicherung sowie die kontinuierliche Pflege der vorhandenen Grünflächen. Sofern im Einzelfall sinnvoll sollen extensive Blühflächen als Habitate für Insekten in die Gestaltung eingebunden werden.

Wälder / Waldkulisse sichern

Die bestehenden Wälder und angelagerten Grünflächen bestimmen das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise. Der Sicherung dieser Flächen kommt damit sowohl aus Gründen der Ortsbildpflege als auch aus ökologischen Gründen eine hohe Bedeutung zu.

Die Schutz-, aber auch die Erholungsfunktion der Wald- und Grünflächen gilt es zu sichern und zu verbessern.

Attraktiven Landschaftsraum sichern und pflegen

Der Landschaftsraum entlang der West-

flanke der Siedlungslage ist aufgrund seiner guten Anbindung an die Stadt sowie aufgrund seiner landschaftlichen Ausstattung von besonderer Bedeutung für die Kernstadt Mindelheim. Diesen gilt es zu sichern und zu pflegen. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind mit den Belangen der Naherholung in Einklang zu bringen.

Auenbereich freihalten und ökologisch aufwerten

Die Mindelaue soll als naturnaher Feuchtlebensraum mit umfangreicher Auenvegetation erhalten und gesichert werden. Ziel ist es, die Aue als Biotopverbundachse zu stärken.

Die Erlebbarkeit des Gewässers kann durch punktuelle Maßnahmen gesteigert werden. Im Umfeld der Kläranlage wurde die Mindel in der Vergangenheit bereits renaturiert und aufgewertet. Einen Schwerpunkt für weitere Renaturierungsmaßnahmen bildet der Bereich südlich des Rimmel-Areals.

Die Erhöhung der Erlebbarkeit des Wassers ist auch für den Mindelkanal von Bedeutung. Im Umfeld der Jesuitenkirche wurde in der Vergangenheit bereits eine vorbildhafte Gestaltung und Aufwertung erreicht. Diese Gestaltungsmuster sollten zukünftig auch auf die weiteren Abschnitte übertragen werden. Mit dem Rückbau des vorhandenen Gebäudes (Georgenstraße 3) im Sinne der „Stadtreparatur“ sowie Aufwertung und Gestaltung des Areals, kann nicht nur der historische Stadtgraben freigelegt, sondern auch der Kanal erlebbar gemacht werden.

Ziel ist die Steigerung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes.

Naherholungsstandorte stärken

Der Bergwald ist neben den Sport- und Freizeitstandorten ein wichtiger Naherholungsraum, der Potenzial für eine weitere Stärkung der Erholungsfunktion bietet. Ziel ist die Stärkung der Anbindung an die Stadt sowie die Qualifizierung des Wegenetzes inkl. ergänzender Angebote wie z.B. Fitnessstationen.

4.2 STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT KERNSTADT MINDELHEIM

ZIELE FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Sport- und Freizeitstandort zukunftsfähig gestalten

Die Stärkung des Sport- und Freizeitstandortes an der Schwabenwiese ist ein vorrangiges Ziel. In der jüngeren Vergangenheit konnte mit der Sanierung des Freibades bereits ein Meilenstein erreicht werden.

Die bereits aktuell bestehende Bündelung unterschiedlicher Sport- und Freizeiteinrichtungen ist eine der wesentlichen Begabungen des Standortes.

Ein weiterer Freizeitstandort zeichnet sich im Bereich des Freizeitgeländes Nordsee ab. Ein Ausbau dieses Standortes ist wünschenswert und beinhaltet neben der Etablierung ergänzender Angebote auch eine bessere Anbindung an die Wohnstandorte.

Mindelburg touristisch aufwerten

Die Mindelburg, als Zeitzeuge der Geschichte und von weitem einsehbares Landmark, ist neben der Altstadt ein touristisches Highlight. Aktuell sind allerdings nur die Gaststätte und die umliegenden Außenräume öffentlich zugänglich. Die Etablierung einer öffentlichen Nutzung oder auch nur einer zeitweisen Öffnung im Rahmen von Führungen inkl. verstärkter Einbindung in das touristische Marketingkonzept könnten zur Ausschöpfung der Potenziale beitragen.

Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof / Mindelburg ausbauen

Zwei wichtige Pole sollen zukünftig noch besser an die Altstadt angebunden werden: der Bahnhof östlich der Altstadt und die Mindelburg westlich der Altstadt.

Die Bahnhofstraße bietet mit ihrer Baumallee eine attraktive Verbindung. Der Auftakt im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs ist allerdings weder attraktiv noch stellt dieser eine Verbindung im Sinne einer Wegweisung her. Ziel ist es, diese Wegeverbindung fußgänger- und radfahrerfreundlich auszubauen, deutlich auszuschildern und die Verknüpfungspunkte aufzuwerten. Gleiches gilt für die Mindelburg.

Verknüpfungspunkte zur Altstadt sichern und ausbauen

Im Kontext der avisierten Stärkung der Verbindung von Bahnhof und Altstadt sowie von Mindelburg und Altstadt kommt den Verknüpfungspunkten eine hohe Bedeutung zu. Diese dienen als Bindeglied und sollen daher eine attraktive Gestaltung sowie bestenfalls auch Nutzung aufweisen. Mit Blick auf die Anbindung der Mindelburg spielt der Standort Georgenstraße 3 eine wichtige Rolle.

Wegeverbindungen ausbauen

Ziel ist der Ausbau des fußläufigen Wegenetzes insbesondere zur Verbesserung der Verbindung zwischen Siedlung und Landschaft.

Lücken im Radwegenetz schließen

Lücken im Radwegenetz gilt es insbesondere im Bereich des Gewerbegebiets zu schließen. Die vermehrte Nutzung von E-Bikes sowie das wachsende Interesse der Unternehmen, Mitarbeitern Firmenfahrräder anzubieten, machen zum Einen das Fahrrad als Verkehrsmittel interessanter, da auch weiter entfernte Standorte erreichbar werden, zum Anderen kann hiermit ein wichtiger Beitrag zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs geleistet werden. Einzelne Lücken im Radwegenetz befinden sich auch in den Wohn- und Mischgebieten in der Stadt.

Radwege ausbauen und aufwerten

Im Sinne einer ganzheitlichen Stärkung des Fahrrads sowohl als Verkehrsmittel als auch für die Freizeitnutzung sollen vorhandene Mängel im Radwegenetz behoben und die Qualität gesteigert werden. Dies umfasst Oberflächenbefestigungen und -sanierungen sowie z.B. auch Radlerrastplätze.

Umgehungsstraße zur verkehrlichen Entlastung schaffen

Die gute übergeordnete Anbindung ist ein wichtiger Standortfaktor, vor allem für das Gewerbegebiet. Aber auch für die Anwohner und Besucher ist eine gute Infrastruktur von Bedeutung.

Ziel ist der Erhalt, die Optimierung und die gezielte Ergänzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.

In Zukunft kommt der Entlastung der Hauptverkehrsachsen eine hohe Bedeutung zu. Dabei soll eine Verkehrsreduktion, insbesondere in der Allgäuer Straße, durch eine Umgehungsstraße erfolgen.

Zielkonflikte mit dem Erhalt von Natur und Landschaft bestehen aufgrund des Flächenverbrauchs für neue Verkehrsanlagen. Vor- und Nachteile sind daher klar gegeneinander abzuwägen.

Windkraft etablieren

Gemäß der Standortermittlung für Windkraft-, Biogas- und Photovoltaikanlagen existiert ein großes Potenzial für den Ausbau der erneuerbaren Energien durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen und Windkraftanlagen im Raum Mindelheim.

Neben der Erzeugung von umweltfreundlichem Strom tragen solche Projekte auch zur kommunalen Wertschöpfung bei. Die Stadt erzielt Gewerbesteuererinnahmen, für Service und Wartung werden Dauerarbeitsplätze geschaffen und auch die regionalen Banken profitieren im Falle einer Finanzierung.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind kurzfristig aber nur bedingt umsetzbar, da entsprechende bauleitplanerische Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

Bei Windkraftanlagen wird eine langfristige Planung benötigt. Hier ist vor allem die Akzeptanz in der Bürgerschaft in den letzten Jahren stark zurückgegangen. Rechnerisch bietet die Windkraft dennoch das größte Potenzial.

Vor allem die Flächeninanspruchnahme ist bei der Windkraft geringer als bei den übrigen regenerativen Energiequellen.

Die Etablierung eines kleinen Windparks im Mindelheimer Stadtwald ist sicherlich gegen die Belange des Landschaftsbildes

und des Natur- und Artenschutzes abzuwägen. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen Erforderlichkeit einer zeitnahen Umsetzung der Energiewende auch und vor allem auf der lokalen Ebene aber mittel- bis langfristig unumgänglich.

Digitalisierung

Das Thema Digitalisierung spielt nicht zuletzt seit der Covid 19 Pandemie eine immer größere Rolle in der Gesellschaft und ist zu einem wichtigen Standortfaktor für die Wahl des Wohn- / Arbeitsplatzstandortes geworden. Daher sollte der Breitbandausbau in der Stadt kontinuierlich fortgeführt werden. Auf der Basis eines Leerrohrmasterplans kann der Ausbau sukzessive erfolgen bzw. können auch für eine evtl. spätere Nachrüstung Vorkehrungen getroffen werden. Dies sollte bei allen anstehenden Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt werden.



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ALTSTADT



5

- 5.1 Untersuchungsgebiet einst**
- 5.2 Untersuchungsgebiet heute**
- 5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 5.4 Nutzungsstruktur Erdgeschoss**
- 5.5 Nutzungsstruktur Obergeschoss**
- 5.6 Leerstand**
- 5.7 Sanierungsbedarf**
- 5.8 Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums**
- 5.9 Sanierungsbedarf und Barrieren im öffentl. Raum**
- 5.10 Grün- und Freiflächen**
- 5.11 Zusammenfassung städtebaulicher Missstände**
- 5.12 Sanierungsziele**

5. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ALTSTADT

5.1 DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET EINST



Abb.: 140:

Mindelheim im Jahr 1820

Nachdruck Bayer. Landesvermessungsamt, München 1981, Quelle: Stadt Mindelheim

Das Urkataster zeigt die Stadt Mindelheim als eine kompakte, geschlossene mittelalterliche Siedlung, mit einem klar orthogonal organisierten Stadtgrundriss. Die Stadt ist umgeben von einer Stadtmauer und einem wassergefüllten Graben mit Wallanlage. Der Graben, ein stehendes Wasser, wurde von der Mindel aus mit Wasser befüllt und lief hin und wieder trocken.

Durch vier Straßen ist die Stadt sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz nach Augsburg, Krumbach, Kempten und Memmingen angebunden. Alle vier Straßen führen durch vier Tore in die Stadt: das „Ober-Thor“ (Osten), das „Neu-Thor“ (Süden), das „Unter-Thor“ (Westen) sowie das „Einlaß-Thor“ im Norden.

Im Süden besteht die Sägmühle an der Mindel, im Norden ist ebenfalls eine Mühle vorhanden. Im Westen bildet der ehem. Meierhof einen wichtigen Fixpunkt, im Osten vor den Stadtmauern lag der Salzstadel.

Nachdem die Stadtmauer ihre Verteidigungsfunktion verloren hatte, wurde sie an zahlreichen Stellen durch kleine (Wohn-) Gebäude adaptiert und quasi als „Trägerstruktur“ benutzt. Damit verbunden war auch eine teilweise Parzellierung und Bebauung des Wallbereichs. Diese Entwicklung – verständlich aus der damaligen Enge der Stadt heraus – bildet bis heute einen Problempunkt, der den Stadtgrundriss verunklärt.

Ein Vergleich des Urkatasters mit dem heutigen Luftbild zeigt, dass insbesondere der nördliche und westliche Bereich des Grabens heute weitgehend bebaut bzw. versiegelt ist.

Die Stadt Mindelheim hat bereits beachtliche Anstrengungen zur Freilegung unternommen und gute Erfolge erzielt. Nur durch langfristige Auflassung dieser den Stadtgrundriss extrem störenden Entwicklung kann die unverwechselbare Stadtqua-

5.2 DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET HEUTE



lität weiter herausgearbeitet und gesichert werden.

Die Stein- und Kornstraße, von Norden nach Süden, sowie die Maximilianstraße, von Westen nach Osten, teilen das gesamte Altstadtgebiet, soweit es sich innerhalb der ehemaligen Befestigung befindet, in vier gleiche Stadtteile: das Mühl-, Spital-, Pfarr- und Klostersviertel.

Die Gliederung des süd-westlich gelegenen Mühlviertels und des süd-östlich gelegenen Spitalviertels ist kaum erkennbar.

Das Kloster- und das Pfarrviertel sind durch mehrere Parallelstraßen zur Maximilianstraße (Kappelgasse, Hungerbachgasse, Kleinhannsstraße und Hauberstraße) und durch Verbindungen, die zu diesen führen, in verschieden große, längsgestreckte Baublöcke unterteilt. Die Lage der Pfarrkirche (15. Jh.) und zweier bedeutender Klöster (Augustiner und Franziskanerinnen) haben zur reicheren städtebaulichen Entwicklungen in diesen beiden Stadtteilen beigetragen.

Die Silhouette der Altstadt wird im Wesentlichen durch die Türme der drei mittelalterlichen Stadttore sowie jene der Kirchen St. Stephan, St. Sylvester und Mariä Verkündigung bestimmt. Die Straßenbilder werden geprägt durch meist geschlossene Reihen von Giebelhäusern des 17. und 18. Jh., teilweise mit Fassaden des 19. und beginnenden 20. Jh.“¹

Innerhalb der Altstadt gab es bis heute insgesamt nur wenige Veränderungen. Außerhalb der Altstadt ist eine weitreichende Nachverdichtung bzw. Siedlungsentwicklung erfolgt. Die Altstadt ist durch Wohnhäuser und öffentliche Einrichtungen umbaut - die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Parkanlagen mussten Bebauungen weichen. Der ehemalige Salzstadel am heutigen Theaterplatz wurde mehrfach umgebaut und erweitert. Seit dem Jahr 2002 beherbergt das Gebäude den Stadt-saal, das Stadttheater und eine Gaststätte und bildet somit den kulturellen Mittelpunkt der Stadt.

¹ Quelle: Stadt Mindelheim – Sanierung Stadtkern, Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch, Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen, 2005/06, Dipl. Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regierungsbaumeister

5. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ALTSTADT

5.3 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

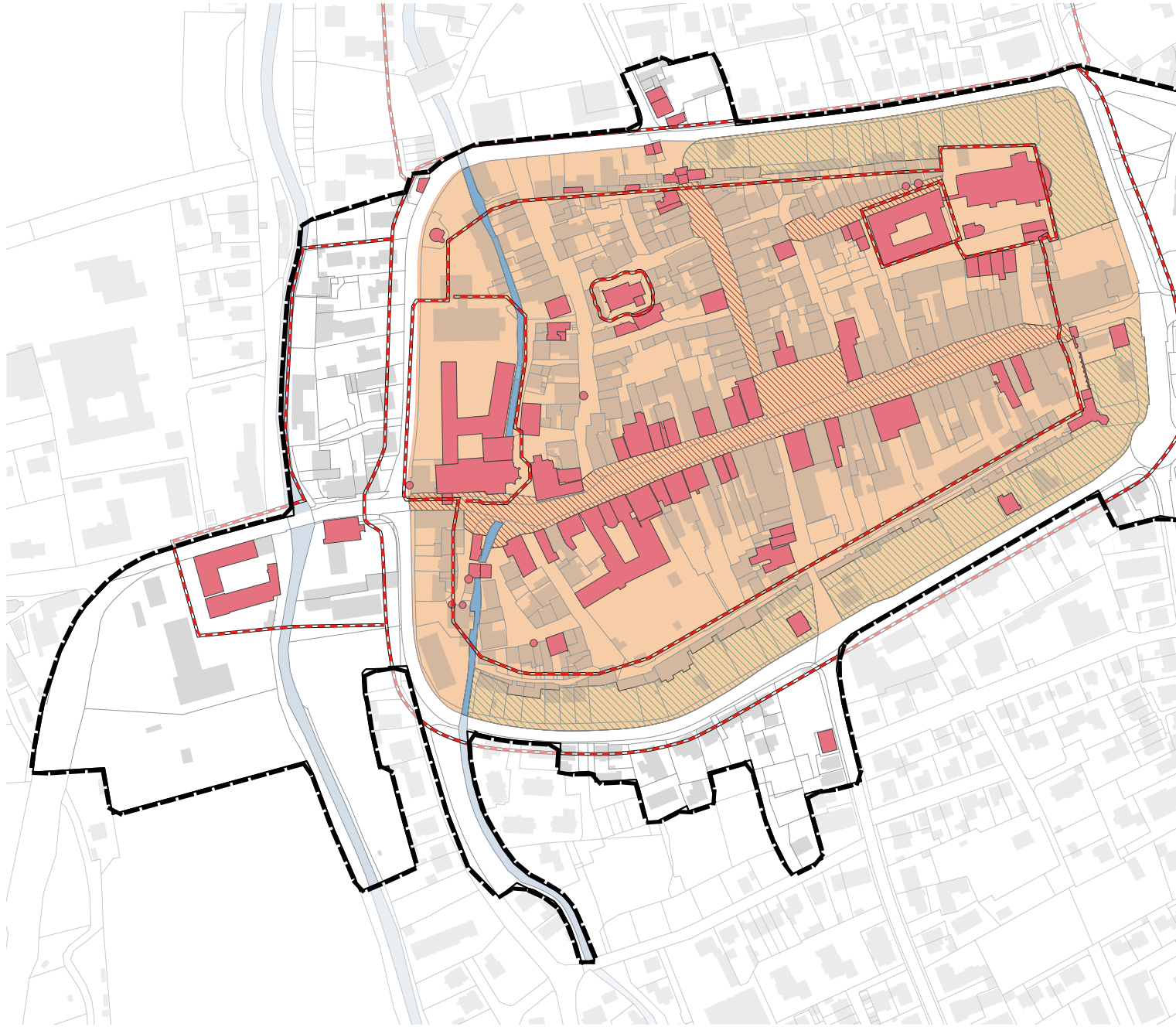
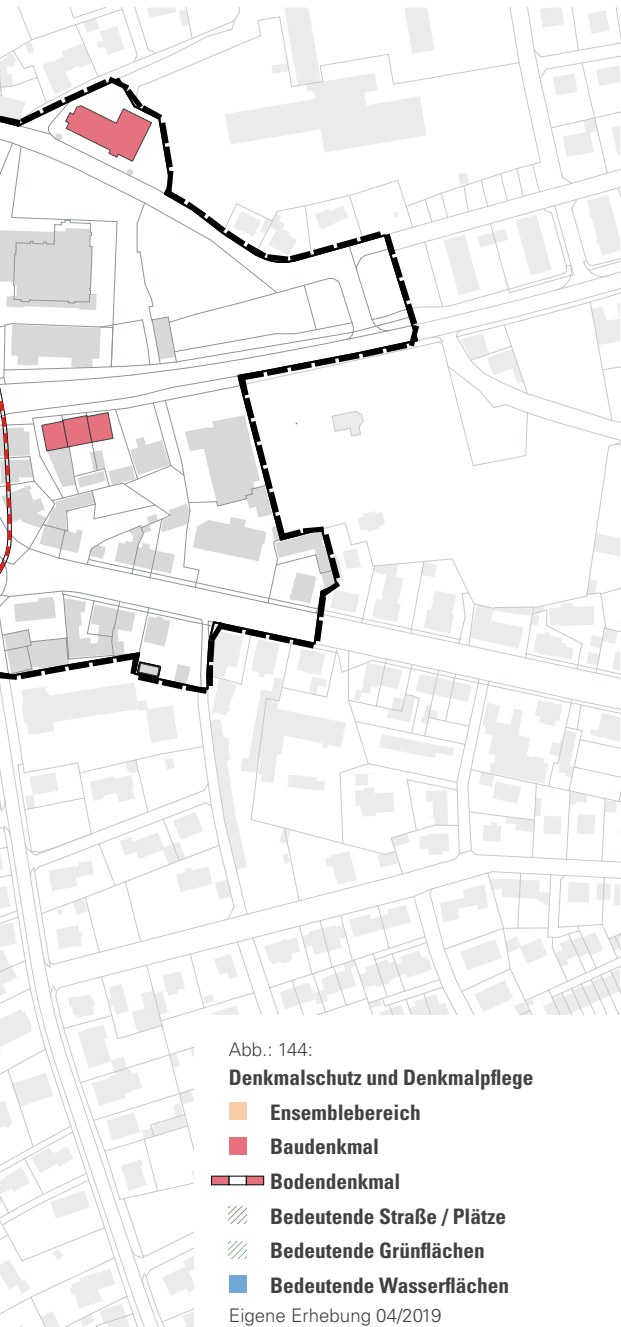


Abb.: 142:
Bild links: Prägende Sonderbauten, Unteres Tor und Kath. Filialkirche Mariä Verkündigung



Abb.: 143:
Bild rechts: Denkmalgeschützte Bürgerhäuser in der Maximilianstraße





Die Qualität des Stadtbildes wird im wesentlichen von der Qualität der Gebäude und der öffentlichen Räume bestimmt. Darüber hinaus tragen insbesondere die historischen Spuren zu einem authentisch wirkenden Gesamtbild bei.

Die historische Entwicklung der Stadt ist aufgrund der erhaltenen Stadtmauer mit ihren Stadttürmen, dem historischen Gebäudebestand, der städtebaulichen Ordnung mit den wichtigen Straßen- und Platzräumen, die wie ein Fußabdruck die Altstadt prägen, sowie den bedeutenden Grün- und Wasserflächen, noch heute in der Struktur der Stadt abzulesen. Aus diesem Grund wurde die gesamte Altstadt unter Ensembleschutz gestellt. Dies sollte mehr als Auszeichnung und weniger als Restriktion verstanden werden.

So gut wie im ganzen Untersuchungsgebiet sind zudem kulturhistorisch bedeutende Gebäude, die als Einzeldenkmäler geschützt sind, vorzufinden. Diese konzentrieren sich vorwiegend entlang der Maximilianstraße.

Auch im Umfeld der Altstadt existieren einige Baudenkmäler.

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden gibt es eine Vielzahl an stadtbildprägenden Gebäuden, welche die Grenze zum Denkmal noch nicht überschritten haben, aber für das Stadtbild ebenfalls bedeutsam sind. Auch diese gilt es zu erhalten und zu pflegen.

Im Plangebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-7-7928-0045 („Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kernstadt von Mindelheim.“)
- D-7-7928-0050 („Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde 1m Bereich der Mindelheimer Klostervorstadt.“)
- D-7-7928-0052 („Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung von Mindelheim.“)
- D-7-7928-0051 („Siedlung des Frühmittelalters sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Mindelheimer Nordvorstadt.“)

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken und bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. (Vgl.: <http://www.denkmal.bayern.de>)



Abb.: 145:
 Bild links: Bedeutender Straßen- und Platzraum mit Mindelkanal, Fuggerplatz

Abb.: 146:
 Bild rechts: Stadtmauer und Stadtgraben, Imhofgasse

5. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ALTSTADT

5.4 NUTZUNGSSTRUKTUR ERDGESCHOSS

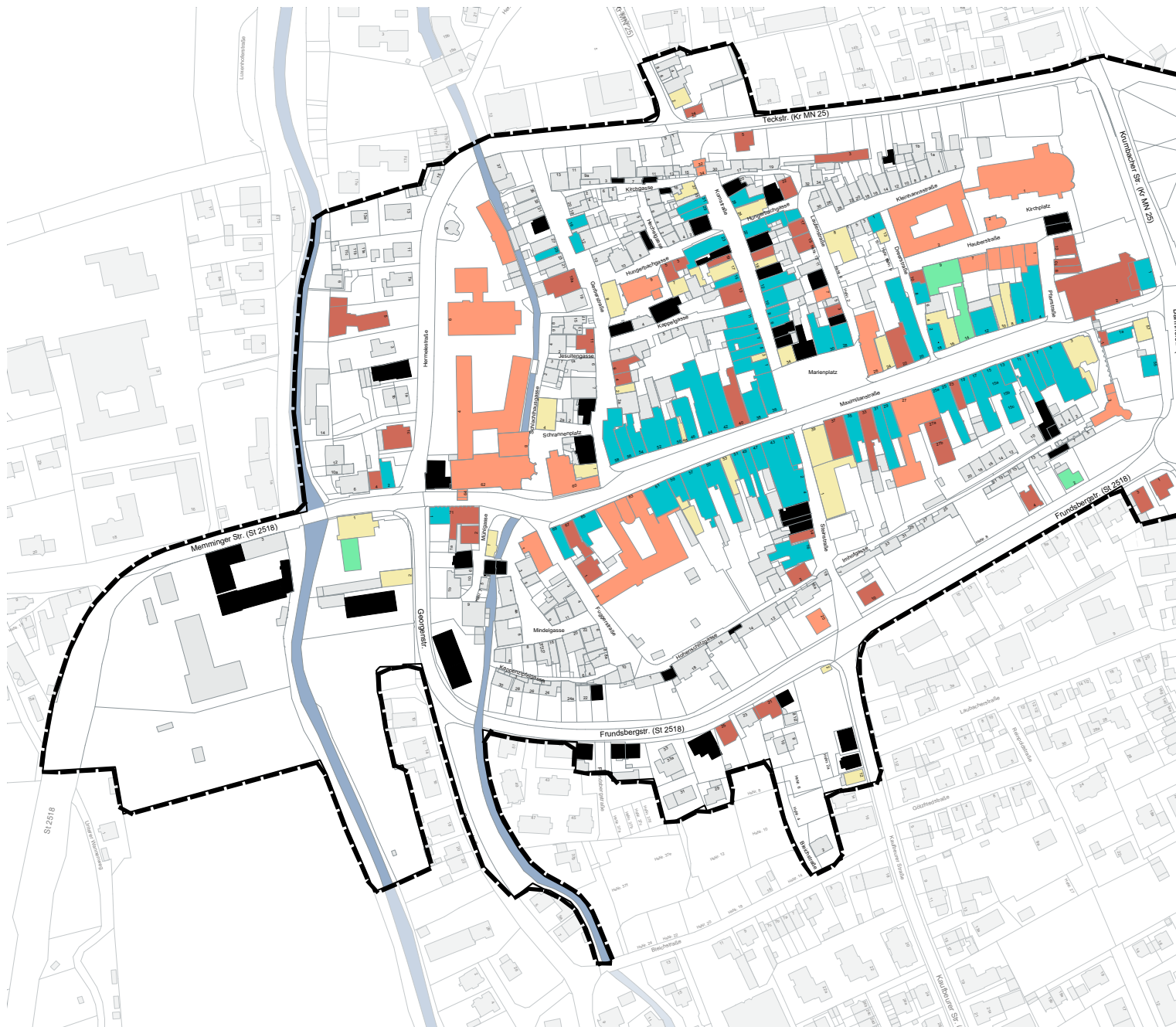


Abb.: 147:
Bild links: Zentraler Einzelhandelsbereich Maximilianstraße

Abb.: 148:
Bild Mitte: Gastronomie in der Innenstadt

Abb.: 149:
Bild rechts: Franziskanerinnenkloster Hl. Kreuz





Um Funktionsschwerpunkte und wichtige Merkmalsbereiche einer Stadt erfassen zu können, ist eine Analyse der Verteilung der Nutzungen ein wichtiges Hilfsmittel der städtebaulichen Bestandsaufnahme.

Einzelhandel

In der Maximilianstraße und der Kornstraße konzentrieren sich kleinteilige inhabergeführt Einzelhandelsgeschäfte sowie Filialisten. Insgesamt ist der Ladenbesatz gut. In der Kornstraße zeigen sich allerdings bereits wahrnehmbare Lücken in Form von Leerständen. Die Steinstraße hat ihre einstige Einzelhandelsfunktion bereits weitgehend verloren, so dass die Nord-Süd-Achse zunehmend an Bedeutung verliert.

Dienstleistung, Gastronomie, Hotellerie

Dienstleistung, Gastronomie und Hotellerie verteilen sich entlang der Hauptlagen und finden sich vereinzelt auch in den Nebengebäuden.

Öffentliche Nutzungen

Öffentliche Nutzungen (z.B. Museen, kirchliche und soziale Einrichtungen, Bildungseinrichtungen etc.) markieren vor allem den westlichen Stadteingang sowie die Nordostecke der Altstadt. Aber auch im zentralen Bereich (Marienplatz) befindet sich mit dem Rathaus eine prägende öffentliche Nutzung.

Durch das „Jugendcafé Frox“ sowie durch weitere Angebote wie z.B. die Bibliothek sowie die Musikschule ist die Altstadt auch für Kinder und Jugendliche interessant.

Mit dem Schwerpunkt-museum im ehemaligen Jesuitencolleg, dem Turmuhrmuseum und dem Heimatmuseum befinden sich alle musealen Einrichtungen der Stadt im Untersuchungsgebiet.

Wohnnutzungen

Reine Wohngebäude prägen die Randbereiche der Innenstadt. Durch den zunehmenden Rückgang zentrumsbildender Nutzungen kommt der Innenstadt eine wachsende Bedeutung als Wohnstandort zu.



5. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ALTSTADT

5.5 NUTZUNGSSTRUKTUR OBERGESCHOSSE

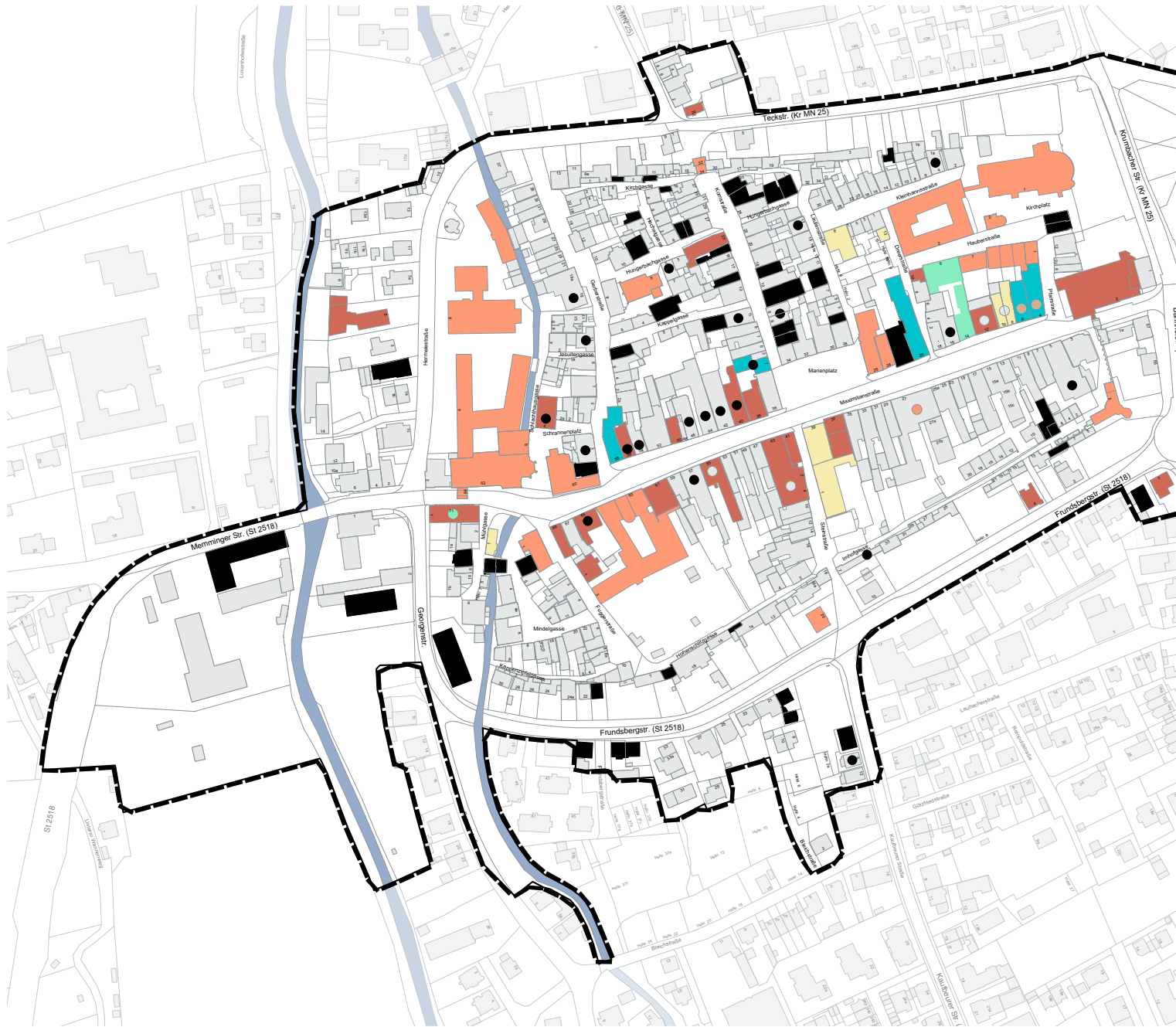
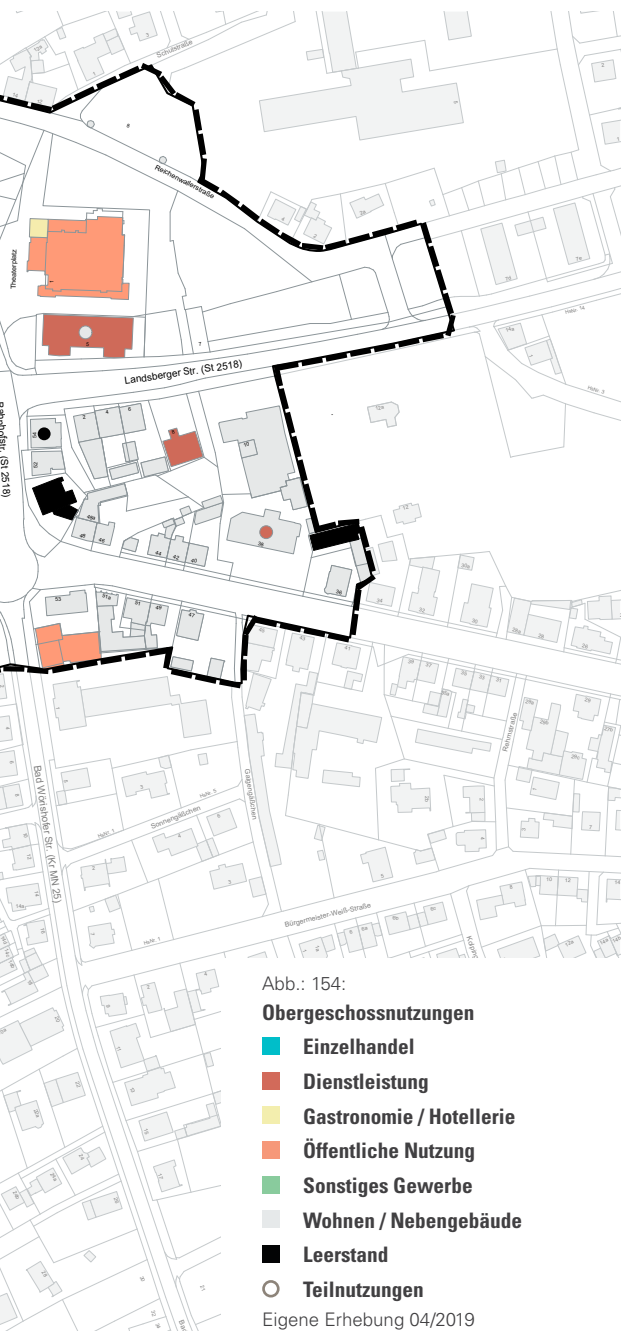


Abb.: 151:
Bild links: Wohnen im Ober-
geschoss in den Hauptlagen,
Maximilianstraße

Abb.: 152:
Bild Mitte: Wohnen in den
Nebenlagen

Abb.: 153:
Bild rechts: Wohnen am Stadtgra-
ben, Frundsbergstraße





Öffentliche Nutzungen sowie zum Teil auch Dienstleistungsnutzungen umfassen i.d.R. nicht nur die Erdgeschosslagen, sondern auch die Obergeschosse.

Einzelhandelsnutzungen in den Obergeschossen gibt es nur bei ganz wenigen größeren Kaufhäusern und der Drogerie.

In den Hauptlagen existieren vermutlich in den Obergeschossen zumindest in Teilen Lagerflächen. Im Übrigen kommt dem Wohnen in den Obergeschossen eine wichtige Funktion zu.

Viele Gebäude weisen aber auch Leerstände in den Obergeschossen auf. Diese „Teilleerstände“ sind durch schwarze Punkte im Plan markiert. Sofern sämtliche Obergeschosse ungenutzt sind, ist das gesamte Gebäude schwarz angelegt.

Die Anzahl der schwarzen Punkte und Gebäude weist auf einen deutlichen Handlungsbedarf hin. Da in leerstehende Gebäude meist nicht investiert wird, leiden die Substanz und das äußere Erscheinungsbild über die Jahre hinweg. Neben der fehlenden Frequenz erfolgt dann auch eine Beeinträchtigung des Stadtbildes. Daher ist es eine wichtige Aufgabe, Leerstände zu revitalisieren.

Das Wohnen in der Innenstadt weist je nach Lage eine sehr gute bis sehr geringe Qualität auf.

Die Wohnnutzungen am Stadtgraben besitzen einen eigenen Garten und stehen den neueren Baugebieten in nichts nach. Die Nebengebäude haben sehr unterschiedliche Qualitäten. Im nördlichen Bereich ist diese eher gering im Süden und vor allem Südosten eher hoch.

Auch hier zeigen sich die Anstrengungen der Vergangenheit z.B. im Bereich der Imhofgasse. Aber auch einzelne, geschickte Gebäudesanierungen zeigen, dass das Wohnen in der Altstadt durchaus einen hohen Wohnwert haben kann.



5. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ALTSTADT

5.6 LEERSTAND

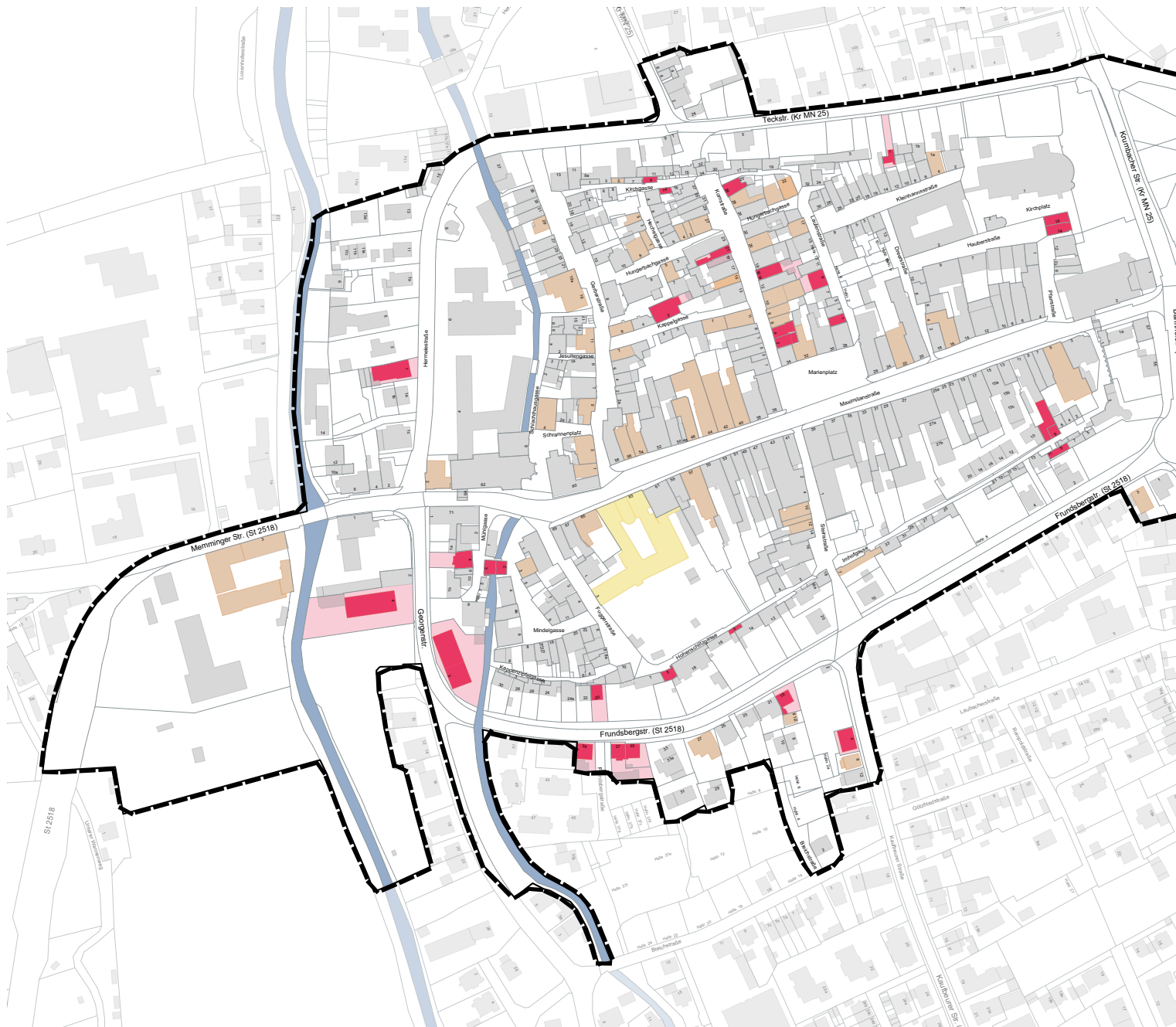
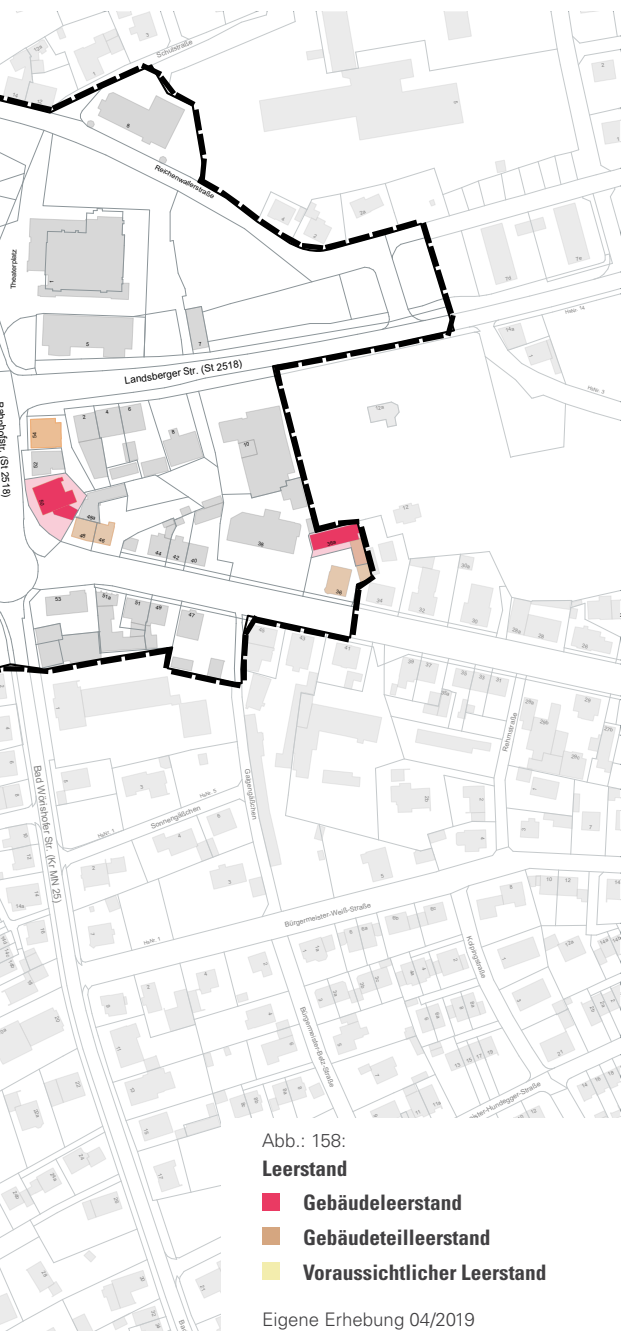


Abb.: 155:
Bild links: Eh. Mesnerhaus in der
Pfarrgasse

Abb.: 156:
Bild Mitte: Ladenleerstand

Abb.: 157:
Bild rechts: Eh. Kloster der engli-
schen Fräulein





Eine erste Analyse der Nutzungsverteilung hat ergeben, dass die Leerstandssituation eine relevante Problemsituation darstellt. Daher soll das Thema an dieser Stelle noch einmal zusammengefasst werden.

Gebäudeleerstände

Gebäudeleerstände (im Plan rot dargestellt) existieren vereinzelt, vor allem in den Nebenlagen und entlang der Ränder. Leichte Agglomerationen zeigen sich im nördlichen Bereich der Altstadt.

Die Etablierung neuer Nutzungen im Zusammenhang mit einer Gebäudesanierung besitzt eine besonders hohe Priorität bei erhaltenswerten, stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden wie z.B. dem eh. Mesnerhaus in der Pfarrgasse. Stadtbildstörende Gebäude wie z.B. Gebäude im Bereich des Stadtgrabens sind dagegen im Hinblick auf eine Neustrukturierung zu untersuchen.

Gebäudeteilleerstände

Teilleerstände überwiegen zwar in ihrer Anzahl deutlich, sind aber insbesondere wenn sie die Obergeschosse betreffen nicht immer von außen erkennbar, sodass sie sich weniger störend auf das Stadtbild auswirken. Ladenleerstände dagegen wirken sich schädlich auf ihr unmittelbares Umfeld aus - sowohl optisch als auch mit Blick auf die Kundenfrequenz. In den Nebenlagen sollte perspektivisch daher auch über Wohnnutzungen und den Rückbau von Schaufenstern in den Erdgeschosslagen nachgedacht werden.

Die Reaktivierung von Teilleerständen durch Wohnnutzungen beinhaltet eine große Chance, da mehr Bewohner wieder mehr Frequenz und Nachfrage in der Innenstadt generieren und somit zugleich den Handel befördern.

Voraussichtlicher Leerstand

Der voraussichtliche Leerstand wurde nicht flächendeckend erhoben. Da mit der Aufgabe der Nutzung des eh. Klosters der englischen Fräulein aber ein markantes Areal in der Altstadt frei wird, wurde dieses entsprechend markiert.



5. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ALTSTADT

5.7 SANIERUNGSBEDARF

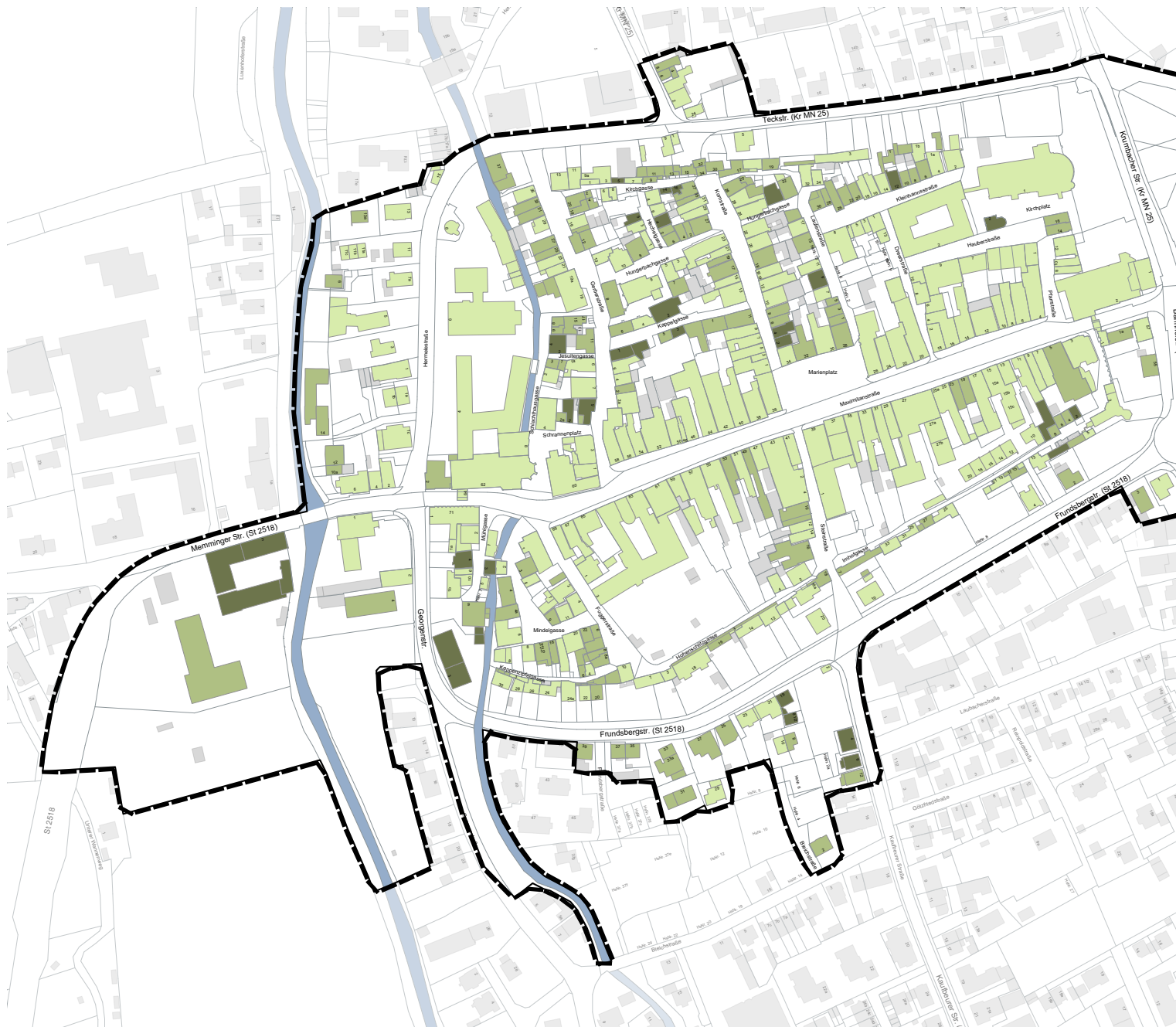


Abb.: 159:
Bild links: Kein bis geringer Sanierungsbedarf, Maximilianstraße

Abb.: 160:
Bild Mitte: Mittlerer Sanierungsbedarf, Kappelgasse

Abb.: 161:
Bild rechts: Hoher Sanierungsbedarf, Memminger Straße





In weiten Teilen der Altstadt, insbesondere in den Hauptlagen existiert kein bzw. nur ein geringer Sanierungsbedarf. Die Gebäude entlang der Maximilianstraße zeigen nahezu durchgängig eine attraktive, meist aufwändige und detailreiche Fassadengestaltung und -farbgebung. Im Zusammenhang mit dem hochwertigen Stadtboden entsteht ein nahezu perfektes Stadtbild.

Die Nebenlagen, insbesondere im nördlichen Bereich der Altstadt, weisen dagegen oft einen mittleren, in Teilen auch hohen Sanierungsbedarf auf. Diese Gebäude wirken sich spürbar negativ auf das Stadtbild aus. Da auch die öffentlichen Räume hier oft asphaltiert und karg erscheinen, entsteht ein negativer Gesamteindruck, der einen starken Kontrast zu dem perfekten Bild der Maximilianstraße bildet.

Auch die Stadtzufahrten werden an einigen Stellen durch sanierungsbedürftige Gebäude geprägt. Im Bereich des Kreisverkehrs Bahnhofstraße werden teilweise bereits Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, so dass eine Aufwertung zu erwarten ist. Der große Vierseithof in der Memminger Straße, der die westliche Stadtzufahrt prägt, ist seit langem Gegenstand von Planungen.

Die öffentlichen Gebäude präsentieren sich in einem guten Licht (hier besteht nur ein untergeordneter Handlungsbedarf v.a. in Bezug auf die innere Organisation). Die Kommune geht also bereits mit gutem Beispiel voran. Da sich das Gros der Gebäude, insbesondere in den kleinteilig strukturierten Nebenlagen, in privatem Eigentum befindet, kommt der Aktivierung der privaten Initiative eine maßgebliche Bedeutung zu.

Das bestehende kommunale Förderprogramm und das Beratungsangebot wurden und werden seitens der Eigentümer gut angenommen. Diese Maßnahmen gilt es fortzusetzen und ggf. weiter auszubauen, um in den Nebenlagen eine ähnlich positive Entwicklung wie in der Maximilianstraße einzuleiten.



5. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ALTSTADT

5.8 GESTALTUNGSQUALITÄT UND MATERIALITÄT DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

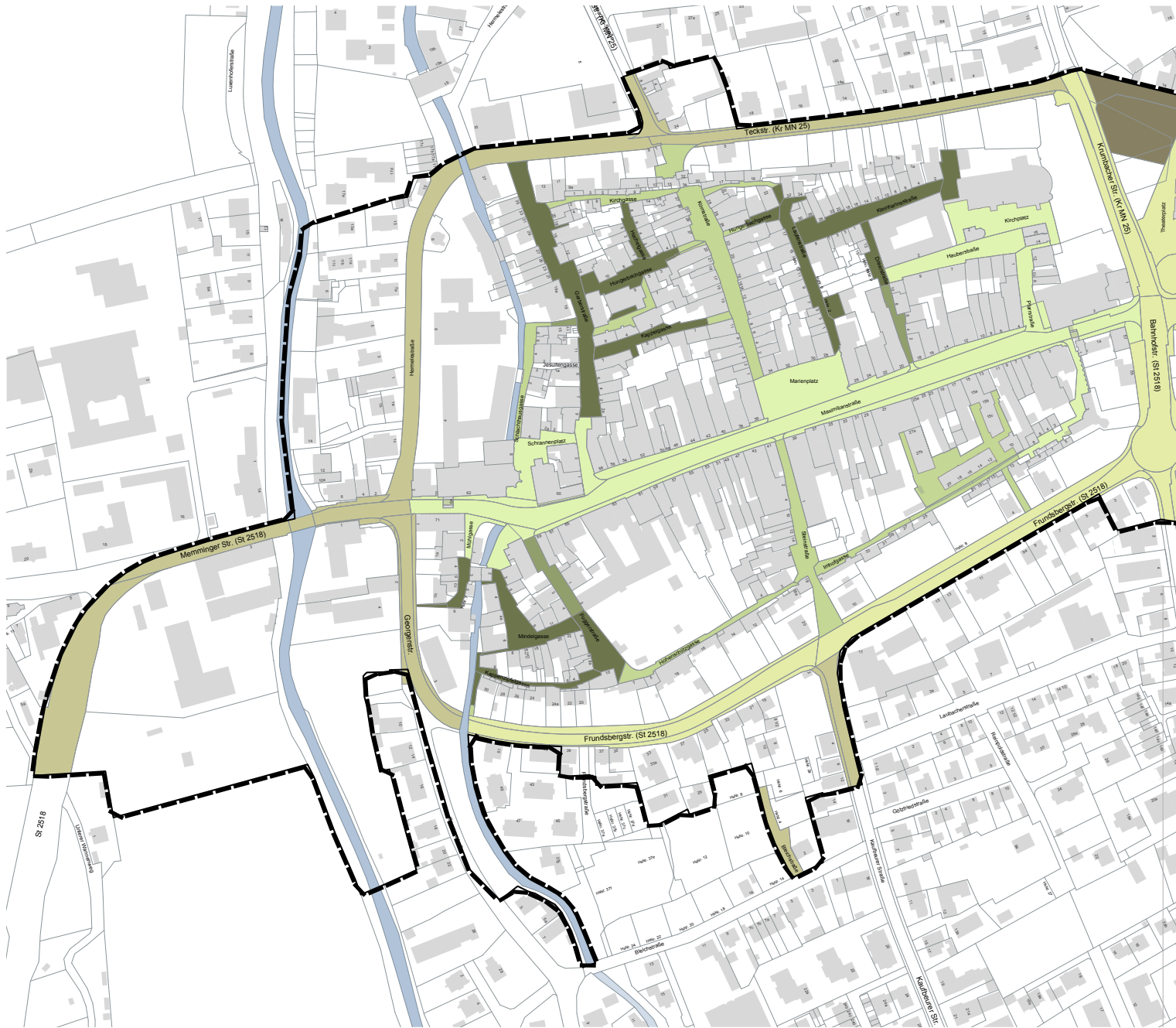
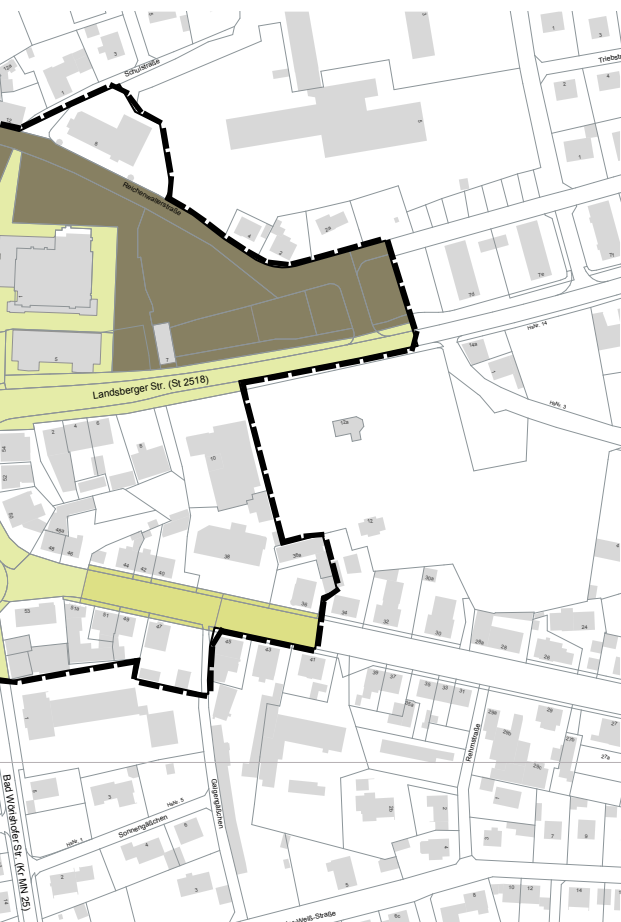


Abb.: 163:
Bild links: Geringe Gestaltungs-
qualität (Asphalt innerhalb der
Altstadt)

Abb.: 164:
Bild rechts: Geringe Gestaltungs-
qualität (Asphalt innerhalb der
Altstadt)





Neben den Gebäuden sind es vor allem die Straßen, Gassen und Plätze, welche die Struktur der Altstadt und ihr Gesamtbild prägen.

Teile der öffentlichen Räume haben in der Vergangenheit bereits eine maßgebliche Aufwertung erfahren. Der Hauptdurchzug der Maximilianstraße mit dem Marienplatz ist nach der erfolgten Sanierung das Aushängeschild der Stadt geworden und besitzt eine durchgehend sehr hohe Gestaltungsqualität. Die Nord-Süd-Verbindung (Kornstraße - Steinstraße) besitzt eine weitgehend gute Qualität, auch wenn die Gestaltung hier schon einige Jahre zurück liegt und daher nicht ganz so hochwertig wirkt wie in der Maximilianstraße.

Dagegen weisen die Seitengassen geringe Gestaltungsqualitäten auf und sind teils stark sanierungsbedürftig. In Kombination mit der o.g. Investitionszurückhaltung im Gebäudebereich fällt das Stadtbild gegenüber der Hauptlage signifikant ab.

Auch außerhalb der Altstadt gib es Bereiche geringer Gestaltungsqualität. Insbesondere das Areal rund um das Forum weist noch Potenziale für eine Aufwertung auf.

Abb.: 165:

Qualität

- sehr hohe Gestaltungsqualität (Natursteinpflaster/-platten)
- sehr hohe Gestaltungsqualität (Natursteinpflaster, Kleinsteinpflaster)
- hohe / mittlere Gestaltungsqualität (Betonsteinpflaster/-platten)
- geringe Gestaltungsqualität (Asphalt, innerhalb der Altstadt)
- hohe Gestaltungsqualität außerhalb der Altstadt (gegliederter, begrünter Straßenraum, Asphalt / in Teilen Pflaster)
- hohe Gestaltungsqualität außerhalb der Altstadt (Allee, Asphalt / in Teilen Pflaster)
- mittlere Gestaltungsqualität außerhalb der Altstadt (vorw. Asphalt)
- geringe Gestaltungsqualität außerhalb der Altstadt (vorw. Asphalt)

Eigene Erhebung 04/2019

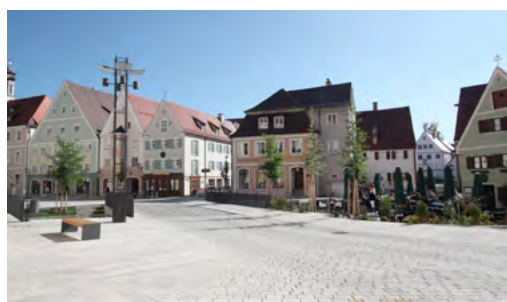


Abb.: 166:
Bild links: Sehr hohe Gestaltungsqualität (Natursteinpflaster, Kleinsteinpflaster)

Abb.: 167:
Bild rechts: Sehr hohe Gestaltungsqualität (Natursteinpflaster/-platten)

5. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ALTSTADT

5.9 SANIERUNGSBEDARF UND BARRIEREN IM ÖFFENTLICHEN RAUM

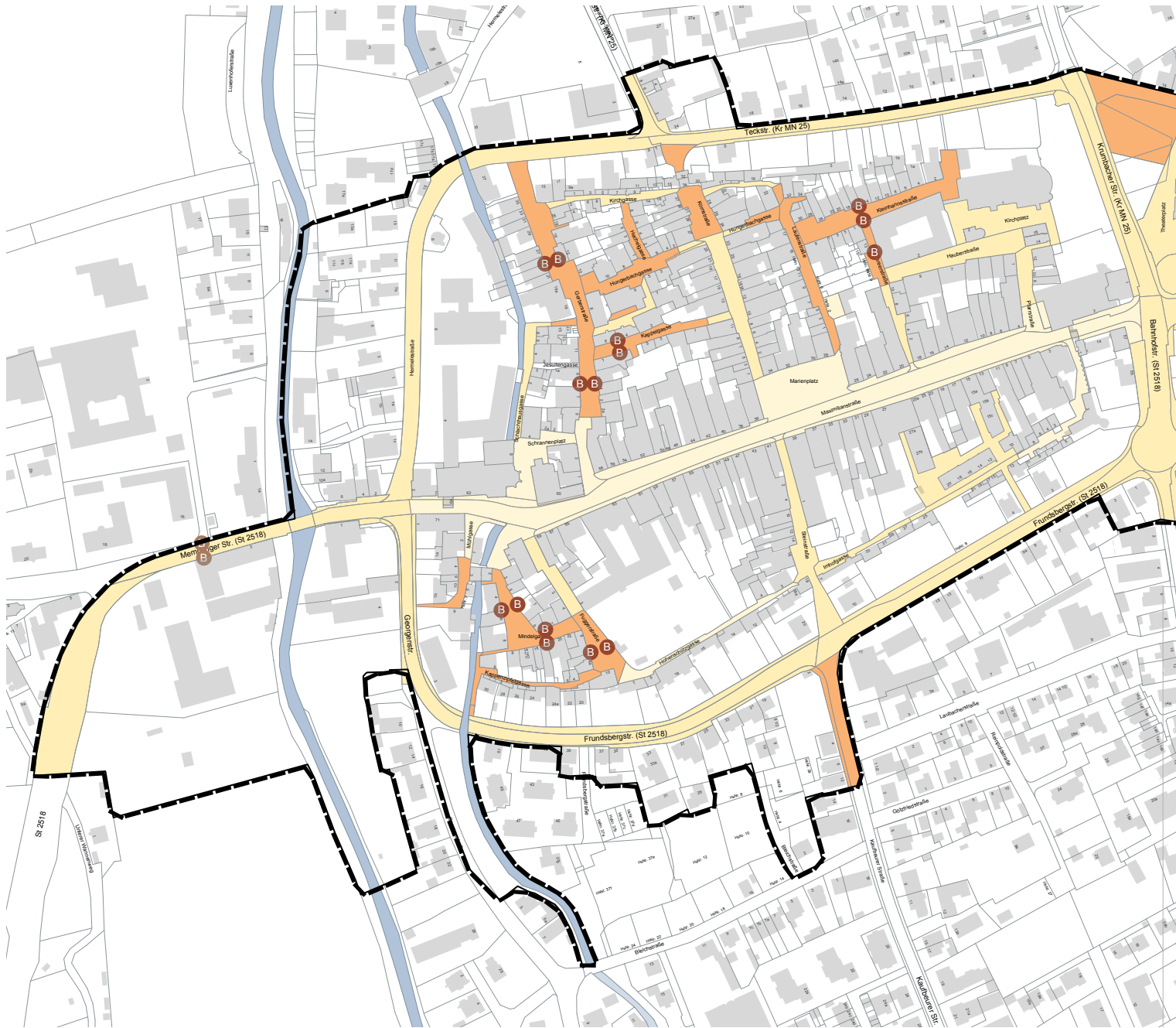
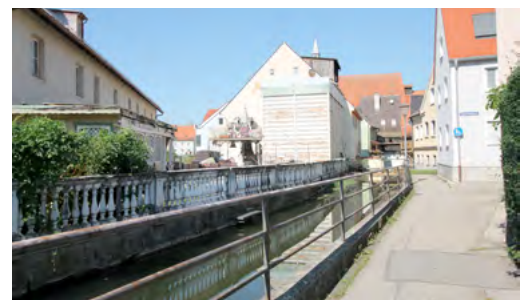


Abb.: 168:
Bild links: Durchgängig sehr gut,
barrierefrei



Abb.: 169:
Bild rechts: Sanierungsbedürftig



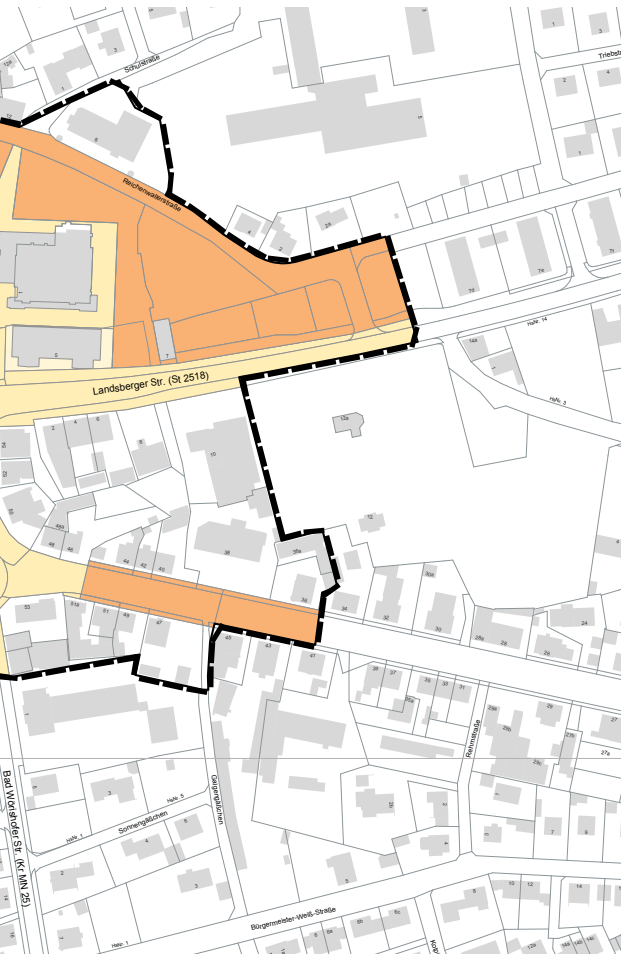


Abb.: 170:

Zustand

- Durchgängig sehr gut, neuwertig / kein Sanierungsbedarf
- Durchgängig gut, kein Sanierungsbedarf
- Ganz oder in Teilen optimierbar / in Teilen Sanierungsbedarf
- Sanierungsbedürftig
- Barrieren durch Hochborde innerhalb der Altstadt

Eigene Erhebung 04/2019

Der Zustand bzw. Sanierungsbedarf der öffentlichen Räume deckt sich weitgehend mit der Gestaltungsqualität, da in der Regel Sanierungsmaßnahmen mit einer gehobenen Gestaltung einher gegangen sind.

Problematisch aus heutiger Sicht sind die teils massiven Barrieren durch Hochborde. Hier wurden in der Vergangenheit die aktuellen Anforderungen an eine barrierearme Gestaltung noch nicht berücksichtigt.

Generell ist zu konstatieren, dass vor allem in den Nebenlagen ein teils hoher Sanierungsbedarf besteht. Da Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum erfahrungsgemäß ganze Standorte nachhaltig stärken und weitere private Investitionen nach sich ziehen, ist dies ein probates Mittel der Kommune, „Problemstandorte“ zu sanieren.

Die Sanierung und Aufwertung des öffentlichen Raums bildet somit ein zentrales Handlungsfeld.



Abb.: 171:
Bild links: Ganz oder in Teilen optimierbar, Barrieren durch Hochborde innerhalb der Altstadt

Abb.: 172:
Bild rechts: Ganz oder in Teilen optimierbar, Barrieren durch Hochborde innerhalb der Altstadt

5. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ALTSTADT

5.10 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

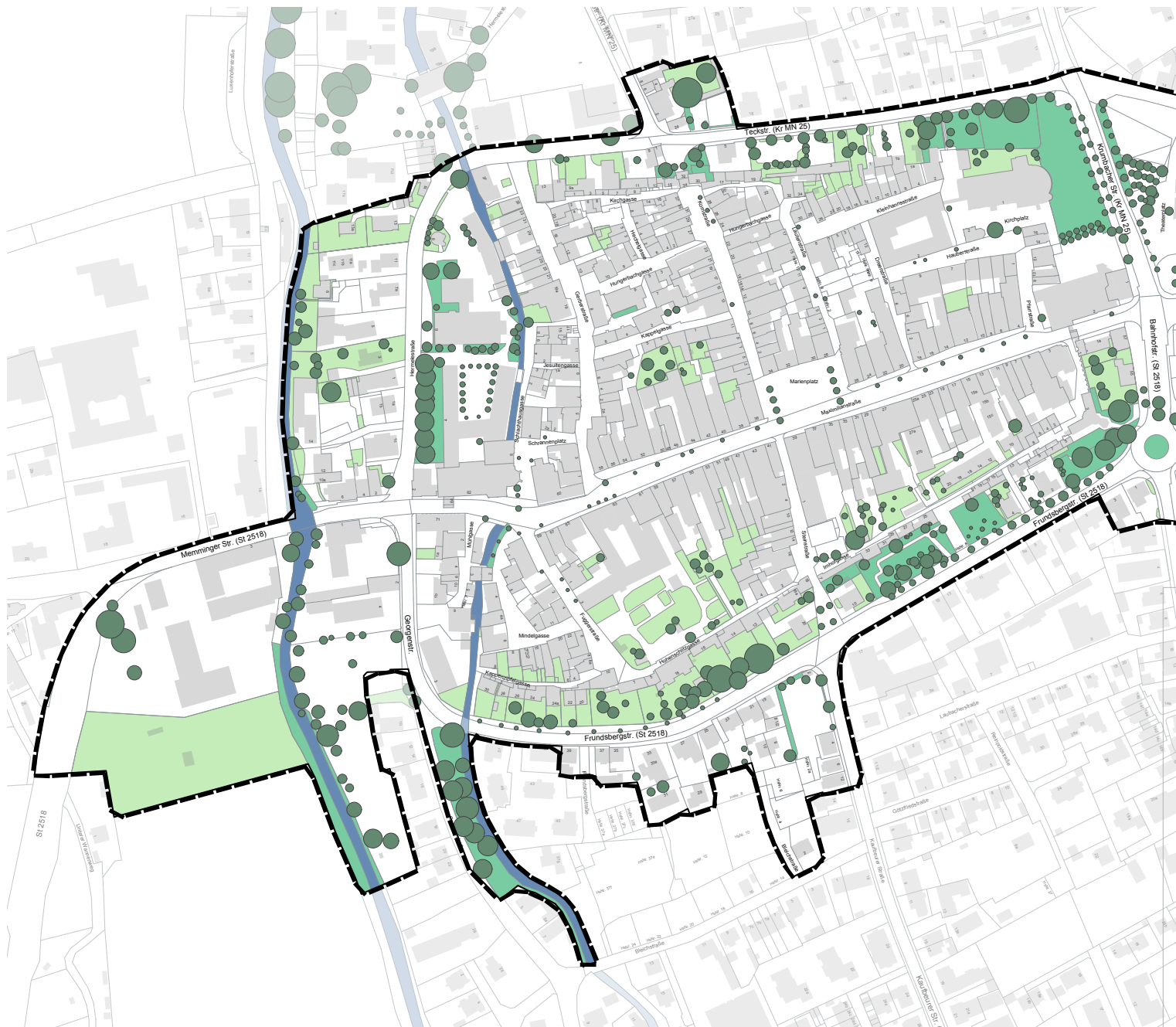
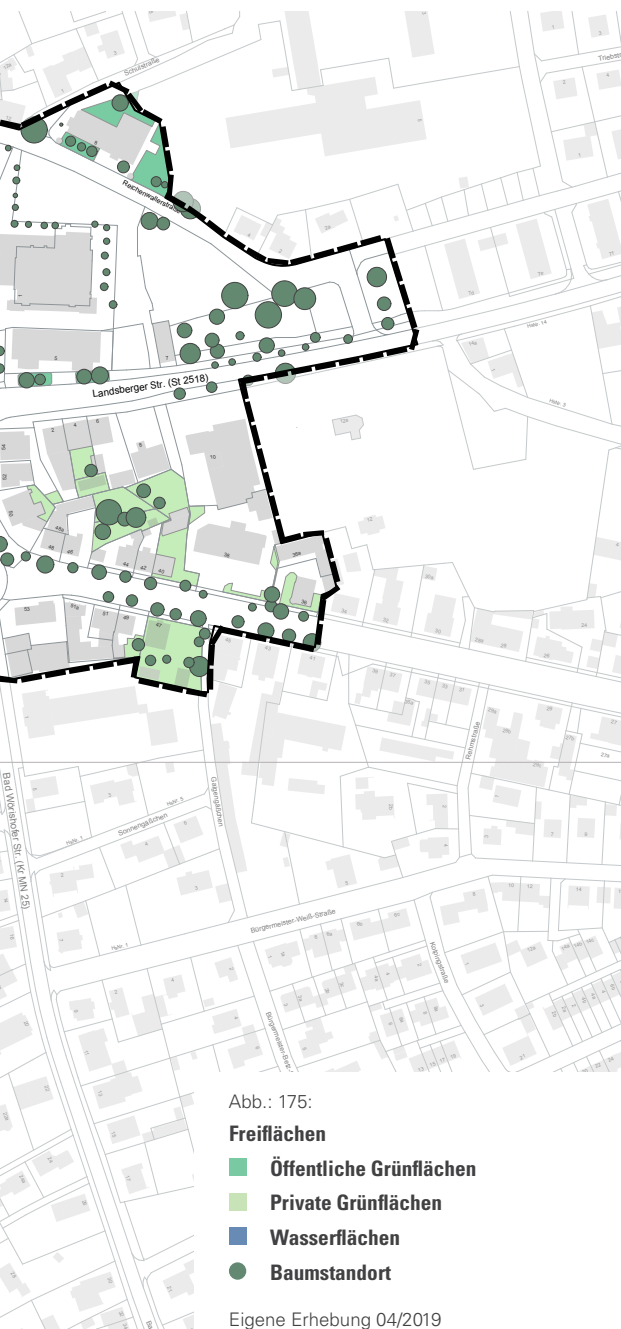


Abb.: 173:
Bild links: Allee zur Markierung
der Fuß- und Radwegeverbin-
dung in die Altstadt; Krumbacher
Straße

Abb.: 174:
Bild rechts: Einseitige Baumreihe
am Straßenrand bildet mit der
Baumreihe am Rand des eh.
Stadtgrabens eine „Fußwegal-
lee“; Frundsbergstraße





Auf den ersten Blick ist die Altstadt noch heute von einem grünen Ring umschlossen. Jedoch existieren deutliche Lücken im Grünring des eh. Stadtgrabens und nur wenige dieser Freiflächen sind öffentlich zugänglich.

Die Grünflächen entlang der Frundsbergstraße Ost und die Parkanlage an der Stadtpfarrkirche St. Stephan sind frei zugänglich und bieten eine hohe Stadtbild- sowie Aufenthaltsqualität. Der Spielplatz im Bereich der Südostecke des eh. Grabens stellt ein besonderes Angebot dar.

Raumprägende Bäume finden sich rund um die Altstadt im Bereich der privaten Gärten sowie entlang der Straßenräume. Die Bahnhofstraße besitzt insbesondere durch die Baumallee eine hohe Qualität. Auch im Bereich der Frundsbergstraße stellen sich die Areale, die durch eine Baumreihe begleitet werden, hochwertiger dar als die vergleichsweise kargen, durch großflächige Asphaltflächen dominierten Bereiche.

Grünflächen dienen nicht nur der Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes sondern sind auch für das Stadtklima wichtig. Aus diesem Grund sollten diese bewahrt und gepflegt werden.



Abb.: 176:
 Bild links: Stadtgraben mit Zufahrt Tiefgarage; Frundsbergstraße

Abb.: 177:
 Bild rechts: Spielplatz im Stadtgraben

5. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ALTSTADT

5.11 ZUSAMMENFASSUNG STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE

Abb.: 180:
Abb.: 181:
Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln



Abb.: 182:
Abb.: 183:
Öffentliche Räume mit Gestaltungs- und Unterhaltsmängeln



Abb.: 178:
Abb.: 179:
Leerstände



Abb.: 184:
Abb.: 185:
Ladenleerstände



Abb.: 186:
Abb.: 187:
Fehlnutzungen (eh. Stadtgraben)



Gemäß § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,

c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Folgende Substanz- und Funktionsschwächen liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes vor:

Vorliegende Substanzschwächen

- Mangelnde bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (z.B. mangelnde Barrierefreiheit, mangelnde Belichtung, fehlende Balkone / Freiflächen)
- Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln (hoher Sanierungsbedarf)
- Öffentliche Gebäude / kulturelle Einrichtungen mit baulichen und energetischen Mängeln (z.B. Musikschule)
- Gebäude mit Gestaltungs-mängeln (ortsbildstörende Gebäude, ortsbildstörende Fassadengestaltung z.B. Eternitverkleidungen)
- Gebäude mit Mängeln in der energetischen Beschaffenheit (fehlende Wärmedämmung, mangelhafte Fenster und Türen, veraltete Heiztechnik)
- Gestaltungs-/Unterhaltungsmängel der vorhandenen Erschließung (Sanierungsbedarf der öffentlichen Räume, v.a. in den Nebenlagen der Altstadt)
- Fehlnutzungen (z.B. Bebauung im eh. Stadtgraben)

Vorliegende Funktionsschwächen

- Fehlende Nutzung (Gebäudeleerstand / Ladenleerstand / Leerstand in den Obergeschossen)
- Verkehrslärmemissionen (Stadtring)
- Verkehrliche Konflikte zwischen den einzelnen Verkehrsteilnehmern (v.a. im zentralen Einkaufsbereich)
- Defizite im ruhenden Verkehr (Parkplatzdefizit, Parksuchverkehr)
- Mängel im kulturellen Angebot (mangelndes Raumangebot / Raumausstattung)

5. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ALTSTADT

5.12 SANIERUNGSZIELE

Ein Großteil der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2005 formulierten Sanierungsziele hat nach wie vor Bestand, auch wenn bis heute wichtige Meilensteine erreicht werden konnten. Oberziel war und ist die Steigerung der Lebensqualität in der Altstadt.

Behebung von Substanzschwächen

1. *„Bei dem raschen Wachstum der Gesamtstadt muss die Erhaltung, Sicherung und Verbesserung der historischen Altstadt als Träger der Identität zügig weiter geführt werden.“*¹
 - ▶ Ziel in den Hauptlagen erreicht. Gleichwohl handelt es sich hierbei um ein generelles Ziel, das eine „Daueraufgabe“ darstellt.
 - ▶ **Erhalt und Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbildes**
 - ▶ **Sicherung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Gebäude**
 - ▶ **Behebung baulicher und energetischer Mängel durch Beförderung der privaten Initiative (Anreizförderung zur Erhöhung der Investitionsbereitschaft in private Sanierungsmaßnahmen) bzw. im Bereich der öffentlichen Gebäude**
 - ▶ **Behebung von Gestaltungsmängeln (stadtbildstörende Gestaltung) z.B. durch Beratung im Zusammenhang mit einer Anreizförderung**
2. *„Der Wallbereich ist wichtiger Bestandteil der Stadtstruktur und soll als öffentliche Grün- und Freifläche weiter ausgebaut werden.“*¹
 - ▶ Ziel nur punktuell erreicht.
 - ▶ **Freilegung / Begrünung des Stadtgrabens (z.B. im Bereich Georgenstraße)**
3. *„Das Wasser soll wieder verstärkt in das Stadtbild einbezogen werden, z. B. durch Freimachung der Uferbereiche der Mindel von Überbauungen und Nebengebäuden, wo möglich naturnähere Gestaltung, Vergrößerung von Wasserflächen.“*¹
 - ▶ Ziel im Bereich Maximilianstraße und Mindelgasse erreicht.
 - ▶ **Fortführung der Aufwertung der Mindel, Gestaltung und Vergrößerung von Wasserflächen**
 - ▶ **Renaturierung der Mindel westlich der Altstadt**
4. *„Die Zugänglichkeit der Mindelaue soll durch neue Fuß- und Radwege und Stege verbessert werden.“*¹
 - ▶ Ziel im Bereich Maximilianstraße und Mindelgasse erreicht.

▶ Fortführung der Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit der Mindelaue

5. *„Die Aufenthaltsflächen in der gesamten Innenstadt sind zu vergrößern, insbesondere hinsichtlich Qualität und Ausstattung (‘‘Straße als Lebensraum’’).“*¹
 - ▶ In der Maximilianstraße und weiteren Teilflächen bereits umgesetzt
 - ▶ **Fortführung der Sanierung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (v.a. in den Nebenlagen)**
 - ▶ **Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum**
 - ▶ **Herstellung barrierefreier Zugänge zu öffentlichen Gebäuden**
6. *„Die Höfe sollen besonders im Bereich der Wohnquartiere von Nebengebäuden, störenden Garagen und Stellplätzen befreit werden.“*
*„Die Qualität der privaten Freiflächen und Hofräume soll im Zusammenhang mit den Wohnungen aufgewertet werden.“*¹
 - ▶ Ziel nur punktuell erreicht.
 - ▶ **Entsiegelung und Rückbau ungenutzter Nebengebäude zur Schaffung attraktiver (privater) Freiflächen.**

Behebung von Funktionsschwächen

1. *„Der Einzelhandel soll, zur Vermeidung weiterer Leerstände im Ladenbereich, auf die Maximilianstraße, den Marienplatz und die Fußgängerzone konzentriert werden.“*¹
 - ▶ **Konzentration des Einzelhandels auf die Hauptlagen (1. Priorität Maximilianstraße, 2. Priorität Kornstraße)**
2. *„Die dicht bebaute Maximilianstraße einschließlich Marienplatz soll vom Autoverkehr, insbesondere vom Durchgangsverkehr entlastet werden.“*
*„Die Anzahl der Parkplätze insbesondere in Maximilianstraße ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.“*¹
 - ▶ Ziel weitgehend erreicht, allerdings bestehen nach wie vor gewisse Nutzungskonflikte zwischen der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und dem motorisierten Individualverkehr bzw. dem ruhenden Verkehr.
 - ▶ **Weiterführende Verkehrsberuhigung Maximilianstraße**

3. *„Der umweltverträglichere Fuß- und Radverkehr soll bevorzugt gefördert werden. In der Altstadt soll der Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich Vorrang haben.“¹*
 - ▶ Ziel noch nicht ausreichend erreicht, auch wenn die Maximilianstraße nahezu wie ein Shared-Space-Bereich funktioniert.
 - ▶ **Reduktion des MIV in der gesamten Altstadt durch Qualifizierung des ÖPNVs sowie des Rad- und Fußverkehrs**
 - ▶ **Verkehrsregelung zugunsten des Fuß- und Radverkehrs**
 - ▶ **Förderung einer nachhaltigen Mobilität (u.a. E-Mobilität)**

4. *„Das Parkplatzangebot für die Innenstadt soll zielgerichtet für den Einzelhandel mobilisiert werden (Bewirtschaftung). Ersatzparkplätze sollen gut erreichbar für die wegfallenden Plätze in der Maximilianstraße geschaffen werden.“¹*
 - ▶ Ziel weitgehend erreicht, allerdings existiert voraussichtlich nach wie vor ein Parkplatzdefizit, nicht nur für den Einzelhandel, sondern auch für die Anwohner sind ergänzende Angebote zu schaffen. Um eine belastbare Planungsgrundlage zu erhalten, soll primär ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden.
 - ▶ **Behebung des Parkplatzdefizits und Vermeidung von Parksuchverkehr durch Etablieren neuer Angebote (z.B. Tiefgarage)**

5. *„Die Stellplätze für Wohnungen sollen nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken, oder bevorzugt durch Sammelstellplätze gut erreichbar geschaffen werden.“¹*
 - ▶ Eine Unterbringung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist aufgrund der vorhandenen Dichte und den Anforderungen an die Wohn- und Stadtbildqualität in Form von Tiefgaragen möglich. Quartiersgaragen stellen ebenfalls eine gute Lösung dar, sofern hierfür Flächen zur Verfügung stehen.
 - ▶ **Anordnung der Stellplätze für Wohnungen bevorzugt in Tiefgaragen auf den Baugrundstücken oder in Quartiersgaragen**

6. *„Vermeidung der typischen „Citybildung, d.h. grundsätzlich sind auf jedem Baugrundstück anteilig auch Wohnungen zu errichten.“¹*
 - ▶ Diese Tendenz stellt in Städten der Größe Mindelheims heute keine relevante Gefahr mehr dar.

7. *„In der Altstadt sollen keine „Allerweltswohnungen“ errichtet werden, sondern großzügige große Wohnungen mit möglichst höheren Raumhöhen und hochwertiger Ausstattung.“¹*
 - ▶ Aus heutiger Sicht kommt der Schaffung einer differenzierten Angebotsstruktur eine hohe Bedeutung zu. Aufgrund der zunehmenden Singularisierung sind nicht nur große, sondern auch kleinere Wohnungen für Singles und Pärchen nachgefragt. Darüber hinaus sind die Anforderungen der Barrierefreiheit sowie der Wohnqualität (Loggien, Balkone, Freisitze) zentral.
 - ▶ **Stärkung der Wohnfunktion**
 - ▶ **Etablierung differenzierter, zeitgemäßer und qualitätvoller Wohnungsangebote**

8. *„Der beengte Friedhof soll nach Westen um knapp 5.000 qm erweitert werden. Dies deckt den Bedarf für mindestens 15 weitere Jahre am angestammten innerstädtischen Standort.“¹*
 - ▶ Ziel aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht erreicht.
 - ▶ **Grunderwerb von Erweiterungsflächen im Umfeld des Friedhofs sobald und soweit möglich.**

Weitere Sanierungsziele

- Reaktivierung von Leerständen (Gebäudeleerstände, Ladenleerstände, Wohnungsleerstände)
- Etablierung neuer Ladennutzungen, Verbesserung der Nahversorgung
- Etablierung neuer Nutzungen in mindergenutzten Gebäuden
- Digitalisierung: Breitbandausbau sukzessive umsetzen

¹ Quelle: Stadt Mindelheim – Sanierung Stadtkern, Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch, Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen, 2005/06, Dipl. Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regierungsbaumeister