

# STADT ILLERTISSEN



Fortschreibung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

**Dokumentation Bürgerwerkstatt**

am 20. September 2024

# DOKUMENTATION BÜRGERWERKSTATT

## IMPRESSUM

Durchführung, Layout & Design

**SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER**

Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH

Huttenstraße 4 · 97072 Würzburg

Fon 0931 · 794 07 78 0

info@schirmer-stadtplanung.de · www.schirmer-stadtplanung.de

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

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

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

Amtsgericht Würzburg, HRB 14029 // Steuer-Nr. 257 / 138 / 40257

Bearbeiter:

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

M. Sc. Sharon Friedberg

Rosa Keßler

2024

Im Auftrag der Stadt Illertissen

Ansprechpartner: Florian Schilling

Stadt Illertissen, Hauptstraße 4, 89257 Illertissen

Dieses Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept wird im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung und im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

**Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr**





## Ausgangslage

Die Stadt Illertissen hat die Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, ein sogenanntes ISEK, aus dem Jahr 2010 beauftragt. Mit dieser Planung möchte die Stadt Illertissen wesentliche Zukunftsaufgaben angehen und die Grundlage für Fördergelder aus der Städtebauförderung erneuern. Um langfristig eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten, bedarf es einer Überprüfung der bisher erreichten Entwicklungsziele sowie einer zukunftsgerechten Fortschreibung. Es soll ein Handlungs- und Entwicklungskonzept erarbeitet werden, in dem die verschiedenen Aspekte der Stadtentwicklung in einer ganzheitlichen Betrachtung zusammengeführt und in strategische Zielaussagen sowie Projektschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung gebündelt werden. Das Rahmenkonzept soll für die nächsten 10-15 Jahre die wesentlichen Handlungsfelder, die damit verbundenen Projekte und Maßnahmen sowie Prioritäten für die Umsetzung dieser Maßnahmen benennen. Die Konzepterarbeitung erfolgt im Dialog. Gemeinsam mit den Bürgern, der Verwaltung und örtlichen Experten sollen die Entwicklungspotenziale von Illertissen aufgespürt und die Weichen für die zukünftige Entwicklung gestellt werden. Mithilfe des ISEKs soll die Stadt auch für zukünftige Generationen als ein lebenswerter Ort erhalten und weiterentwickelt werden.

## Die Werkstatt

Am Freitagabend, den 20. September 2024, fand im Adler-Gebäude in Illertissen von 16:00 bis 18:30 Uhr eine Bürgerwerkstatt mit ca. 20 interessierten Bürgerinnen und Bürgern statt.

Nach einer Begrüßung und kurzen Einleitung durch Bürgermeister Jürgen Eisen und Florian Schilling (Sachgebietsleiter Stadtplanung & Baurecht) folgte ein Impulsreferat durch Lukas Hoch (Büro Schirmer). Dabei wurden die grundsätzlichen Rahmenbedingungen, und Prägungen der Stadt aufgezeigt und erläutert. Schließlich wurden die Stärken und Schwächen des Gebietes beleuchtet. Dies bot einen thematischen Einstieg und die Grundlage für die sich anschließende Gruppenarbeit, dem wichtigsten Bestandteil des Abends. Hier war das Ziel, die „Sicht von Außen“ der Planerinnen und Planer um die „Sicht von Innen“ der Bürgerinnen und Bürger zu ergänzen. An Themenplakaten wurden in großer Runde intensiv Ziele, Handlungserfordernisse und Projektideen gesammelt, diskutiert, kommentiert und weitere Anregungen aufgenommen. Es wurden hierbei alle Themen gemeinsam behandelt. Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt mit dem Aufzeigen aller genannten Ideen, Anmerkungen und Kommentare sind nachfolgend dokumentiert. Abschließend erfolgt eine Zusammenfassung sowie ein kurzes Fazit.



Impressionen des Werkstatt-Abends

## STADTBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

### DAS SIND DIE STÄRKEN VON ILLERTISSEN

#### Räumlich

- Vöhlinschloss / Schwabenbühne
- Waldflächen und Illerleite (großes Wohnumfeldpotenzial)
- Marktplatz / Weiher
- Brauerei / Biergarten
- Tolle Umsetzung von Neugestaltungen (z.B. Kreisverkehre)

#### Funktional

- Ausreichend Kinderbetreuungsmöglichkeiten / „Schulstadt“
- Niedrige Arbeitslosenquote / Einpendler-Ort
- Gute verkehrliche Anbindung per Bahn (Ulm / Neu-Ulm / Stuttgart)
- Differenzierte Freizeitangebote (Freizeitanlage, Vereine, Jugendhaus) / Fahrradtouren möglich
- Badeseen und Nautila (Baggersee Jedesheim, Badensee Au)
- Alle Sportarten und Musik / großes kulturelles vielfältiges Angebot
- Positive Zukunftsmeinungen / -ideen

### DAS SIND MEINE IDEEN / ANMERKUNGEN:

- 1** Dietenheimer Straße
  - Kreisel / Verkehrsregelung / Sicherheit für Radfahrer!
  - Hohe Geschwindigkeit beim Einfahren der Autos
  - Verkehrsbelastung durch „Elterntaxis“ - Abholsituation bei Schulschluss
- 2** Hauptstraße / Vöhlstraße
  - Konflikt zwischen Längsparkplätzen und Radfahrern
- 3** Umbau / Sanierung des „Kolleg der Schulbrüder“
  - Chance für einen kulturellen Veranstaltungsort (bereits in Planung)
- 4** Qualifizierung der Treff- bzw. Mittelpunkte in den Ortsteilen
  - z.B. Dorfladen mit Umfeld aufwerten
- 5** Bahnübergänge verbessern
  - geschlossene Bahnschranken - Auer Straße / Dietenheimer Straße
- 6** Vöhlinschloss / Schwabenbühne
  - Erreichbarkeit / Orientierung verbessern
- \*** Mehr Angebote für die Jugend am Abend



# THEMENTISCHE STADTBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM



Stadt Illertissen und Verortung der Anmerkungen, o.M.

## WOHNEN & WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### DAS SIND DIE STÄRKEN VON ILLERTISSEN

#### Funktional

- Sozialer Wohnungsbau ist „vorbildlich“
- Wohnungsbaugesellschaft (GmbH) sehr aktiv - Stadt kann mitgestalten
- Qualität der Streuobstwiesen erhöht Wohnumfeldqualität

### DAS SIND MEINE IDEEN / ANMERKUNGEN:

- 1** Fuß- und Radverknüpfung Ost-West entwickeln
  - zwischen Wohnquartier Franz-Mang-Str. und Schulzentrum / Nautilla über Dietenheimer Str.
  - Planungen der Stadt sind vorhanden - hängt jedoch vom Ausbau der Zwei-Gleisigkeit der Bahn ab
- 2** Radwegeanbindung Berufsfachschule verbessern
  - Im Zuge der Entwicklung des neuen Wohnquartiers südlich der Franz-Mang-Str. integriert
  - Franz-Mang-Str. wird zukünftig nicht mehr Haupteinfahrt sein
- 3** Entwicklung des Baywa-Areals nutzen
  - Kombinierte Haus- und Wohnformen / unterschiedliche Trägermodelle
  - Autofrei entwickeln und als Chance zur Gestaltung nutzen / Vorbild Ackermann-Bogen, München
- 4** Verkehrsbelastung Ulmer Str. / Memminger Str. / Hauptstraße reduzieren
  - Momentan hoher Parkdruck und Belastung für die Wohngebiete
- 5** Mehr Leben in der westlichen Hauptstraße (ab Ulmer- / Memminger Str. Richtung Bahnhof)
  - Durch Aufhebung Schankrechtsverbot und geplante Neuentwicklung (u.a. Neubau Landratsamt mit Läden im EG) zukünftig gute Chance zur Wiederbelebung
- \*** Leerstände vermeiden / Eigentümer motivieren
  - Viele Wohnungen / Häuser stehen leer aufgrund oftmals zu hoher Mietvorstellungen
- \*** Bessere städtebauliche Einbindung und Erschließung von neu geplanten Wohnquartieren
  - Oftmals nur eine Stichstraße / keine gute Fuß- und Radwegeanbindung / in den Ortsteilen sowie in der Kernstadt
- \*** Alternative Wohnformen zur Stärkung / Ergänzung des eigenen progressiven „Image“
  - z.B. Baugemeinschaft / Genossenschaft --> Bsp. Bellenberg. Schwerpunkte / Akzente setzen in der Region
  - Oft zu wenig Informationen über Möglichkeiten wie beispielsweise Erbpacht
  - Schwerpunkt setzen auf Sanierung statt auf Abriss
- \*** Wohnangebote für junge Leute schaffen - Wegzüge vermeiden
- \*** Wachstum gestalten bzw. steuern / Infrastrukturen für Weiterentwicklung anpassen
  - Auch gestalterische Qualität in Einfriedungen / priv. Freiflächen forcieren



Stadt Illertissen und Verortung der Anmerkungen, o.M.



## DAS SIND DIE STÄRKEN VON ILLERTISSEN

### Funktional

- Kernstadt / Innenstadt, v.a. Marktplatz: Lebensmittelhandwerk / Gastronomie (z.B. Eisdiele, Pralinenwerkstatt, Bäcker/Konditor, Restaurants, Cafés etc.)
- Kernstadt / Innenstadt: Fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot (Bäcker, Metzger, Lebensmittelversorger / Biomarkt)
- Ortsteile: Versorgungsangebote in Au / Tiefenbach / Jedesheim
- Versorgung von Betlinshausen durch gute Anbindung an Kernstadt gesichert
- Interessante Veranstaltungen, z.B. Weinfest
- Gute gesundheitliche Versorgung (viel Hausärzte, Ärztehäuser in Kernstadt und Ortsteilen)
- Gute Versorgung für Ältere (Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, kombinierte Wohnformen mit Kindergarten / ambulante Pflege etc.)
- Starkes Stadtmarketing - Informationen zu den Angeboten der Stadt sind vorhanden
- Illertissen ist im gewerblichen Sektor gut und breit aufgestellt
- Große Arbeitgeber vor Ort sind vorhanden

## DAS SIND MEINE IDEEN / ANMERKUNGEN:

### 1 Stärkung der Innenstadt

- Ansiedlung spezialisierter Geschäfte mit höherem Niveau anvisieren
- Belebung der westlichen Hauptstraße Richtung Bahnhof

### 2 Zusätzliche Angebote / Orte für die Jugend schaffen

- u.a. in der Gastronomie. Beispielhafter Vorschlag: McDonalds

### 3 Bestandspflege der örtlichen Betriebe

- Entwicklungsbestrebungen der Firmen vor Ort eruieren / aktive Gewerbeflächenpolitik betreiben

### 4 Autofreie Innenstadt prüfen / Verkehrsbelastung reduzieren für mehr Aufenthaltsqualität

- Evtl. temporär autofrei am Marktplatz am Wochenende, in Abstimmung mit den örtlichen Gewerbetreibenden
- Neues Parkhaus an der Bräuhausstraße zur Entlastung
- Verlagerung Schwerlastverkehr aus der Kernstadt

### \* Alltagsradwegenetz ausbauen / Radwegeverbindungen verbessern

- Abhängigkeit von langen Planungszeiten der Bahn reduzieren (Ausbau Zwei-Gleisigkeit)
- Defizite bestehen oft durch die räumliche Zäsur der Bahnschienen
- Sicherheit - Ausleuchtung, geradlinige Streckenführung, ausreichende Breiten der Radwege umsetzen

### \* Potenzial im Bestand nutzen für Klimaanpassungsmaßnahmen / Image

- Große Gewerbebauten und gewerblich genutzte versiegelte Flächen angehen
- Dachbegrünung / Fassadenbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen umsetzen

# GEWERBE, EINZELHANDEL, VERSORGUNG UND MOBILITÄT



Stadt Illertissen und Verortung der Anmerkungen, o.M.

## DAS SIND DIE STÄRKEN VON ILLERTISSEN

### Räumlich

- Viel Grün / Beeinflussung des Mikroklimas in der Innenstadt  
(Bsp: Wasser auf dem Marktplatz / verschatteter Spielplatz am Weiher)
- Wanderwege und Stadtgrün / Streuobstwiesen / Attraktiver Waldfriedhof (einer der schönsten Plätze)

### Funktional

- Gute Standortbedingungen für Geothermie / Gründung Energie-Genossenschaft / E-Stadtflotte
- Neuentwicklung Baywa-Areal mit kaltem Nahwärmenetz

## DAS SIND MEINE IDEEN / ANMERKUNGEN:

- 1** Potenzial Waldfriedhof nutzen / Aufenthaltsqualität stärken
  - Mehr Bänke / evtl. Einrichtung eines Cafés
- 2** Ausbau der Illerleite
  - Mehr Bänke / bessere Begehrbarkeit / Verknüpfungen im Stadtgebiet verbessern
- 3** Erlebbarkeit der Iller bzw. des Illerkanals stärken
  - Anknüpfung an das Stadtgebiet attraktivieren (Dietenheimer Str. / Brandenburger Str.)
  - Zusätzliche Überquerung am Kraftwerk Au prüfen
  - Zugänglichkeit ausbauen (bspw. Zugänge von der Kanalbrücke zum Uferweg verbessern)
- 4** Begehrbarkeit Mühlbach verbessern
  - Zwischen Nautilla Richtung Au begehbar machen
- 5** Ost-West Verknüpfung in der Kernstadt verbessern!
  - z.B. sichere Fuß- und Radwegeverknüpfung zw. Wohnquartiere (mehr Familien durch Generationenwechsel) über die Gleise und Mühlbach Richtung Westen (Schule, TSV-Halle, Nautilla an Dietenheimer Str.)
- \*** Alternative Energiekonzepte fördern und umsetzen
  - Geothermie nutzen, Kommunale Wärmeplanung angehen
- \*** Klimatische Anpassungsmaßnahmen vornehmen
  - Große Parkplätze bspw. von Supermärkten überdachen und PV / Begrünung umsetzen (Betlinshausen!)
  - Durchlüftung im Stadtgebiet prüfen und verbessern
  - Fitmachen für Starkregenereignisse im Stadtgebiet
- \*** Gute Pflege des öffentlichen Raums weiterführen
  - „exzellente“ Umsetzung durch den Bauhof



## LANDSCHAFT, ENERGIE, KLIMASCHUTZ UND -ANPASSUNGEN



Stadt Illertissen und Verortung der Anmerkungen, o.M.

## ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT

### **STADTBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM**

Die Bürgerinnen und Bürger finden ihre Stadt attraktiv. Illertissen ist gut angebunden, liegt in einer reizvollen Landschaft mit vielen Freizeitangeboten und verfügt selbst über viele schöne Orte im Stadtgebiet. Es gibt nach Aussage der Anwesenden ein gutes Angebot für die unterschiedlichen Bedürfnisse bzw. Lebenssituationen und allgemein ist man positiv zukunftsgerichtet, was ebenso als angenehm empfunden wird.

Der Fokus der verschiedenen Ideen lag größtenteils auf der Aufwertung des öffentlichen Raums. Hauptsächlich wurde hierbei die Dietenheimer Straße diskutiert, da hier einige Nutzungskonflikte bestehen, vorwiegend durch die dort ansässigen wichtigen Nutzungen und deren Bedeutung für die Stadt.

### **WOHNEN UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

In Bezug auf das Wohnen war man ebenso eher positiv gestimmt. Die Stadt zeige sich „vorbildlich“ im sozialen Wohnungsbau. Durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft kann die Stadt aktiv mitgestalten. Trotz allem ist der Wohnungsdruck hoch und gerade für junge Leute sei es schwer bezahlbarer Wohnraum zu finden. Zielsetzung war hier u.a. die Stärkung des Wohnangebots und die Ermöglichung auch alternativer Wohnformen. Illertissen sollte das eigene Wachstum weiterhin steuern und moderat halten.

Die notwendigen Infrastrukturen müssen mitwachsen können und bezahlbar bleiben.

Darüber hinaus stand die grundsätzliche Verbesserung des Wohnumfeldes im Fokus. Wichtige Verknüpfungen zwischen den Quartieren über die bestehenden räumlichen Zäsuren hinweg war hierbei das Thema. Allgemein gilt es, v.a. das Radwegenetz weiterzuentwickeln und stetig zu verbessern.

### **GEWERBE, EINZELHANDEL, VERSORGUNG UND MOBILITÄT**

Grundsätzlich ist die Stadt Illertissen mit ihren Ortsteilen im Hinblick auf die Nahversorgung gut aufgestellt. Die Kernstadt stellt hierbei den Schwerpunkt dar. Die Ortsteile verfügen darüber hinaus über ein eigenes Grundversorgungsangebot bzw. sind über kurze Strecken gut an die Kernstadt angebunden. Auch andere Angebote sind ausreichend.

Die Innenstadt selbst stellt sich mit ihrem attraktiven und differenzierten Angebot attraktiv dar. Dieses sollte weiterhin gestärkt werden, evtl. durch mehr Ladenvielfalt, zusätzliche Angebote für die Jugend oder durch eine verkehrliche Entlastung.

Illertissen ist darüber hinaus im gewerblichen Sektor gut aufgestellt. Sie ist wichtiger Arbeitsstandort der Region, demensprechend Einpendlerort und Sitz vieler, auch großer Unternehmen.

Die Bestandspflege örtlicher Betriebe sollte u.a. eine aktive Gewerbeflächenpolitik beinhalten: Wo gibt es Entwicklungsbestrebungen örtlicher Betriebe? Wo sind Flächen vorhanden bzw. werden gebraucht und wie kann man hier als Stadt unterstützen. Die großen Gewerbebauten stellen ein weiteres Potenzial dar: Durch den Ausbau des bereits positiven Images als „grüne“ bzw. „bienenfreundliche“ Stadt sollten auch diese Flächen mitbetrachtet werden. Evtl. könnten hier durch eine zusätzliche Dach- als auch Fassadenbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen neue Wege bestritten werden und aktiv das Image einer progressiven, zukunftsgerichteten Stadtgesellschaft unterstützt werden.

Allgemein gilt es im Rahmen des Mobilitätswandels, bereits viele positive Ansätze fortzuführen. Hierbei ist u.a. die verkehrliche Entlastung der Innenstadt zu forcieren, das Alltagsradwegenetz weiter auszubauen und die Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr zu verbessern.

### **LANDSCHAFT, ENERGIE, KLIMA- SCHUTZ UND -ANPASSUNGEN**

Wie bereits durch die Beiträge aus den anderen Themenbereichen ersichtlich, stellt sich die Stadt sehr positiv dar, gerade durch ihre Grünflächen und deren Gestaltung bzw. Pflege, sichtbar v.a. in der Kernstadt bzw. Innenstadt. Es bestehen jedoch Wünsche, die vorhandenen Stärken, wie Illerleite als auch

# ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT

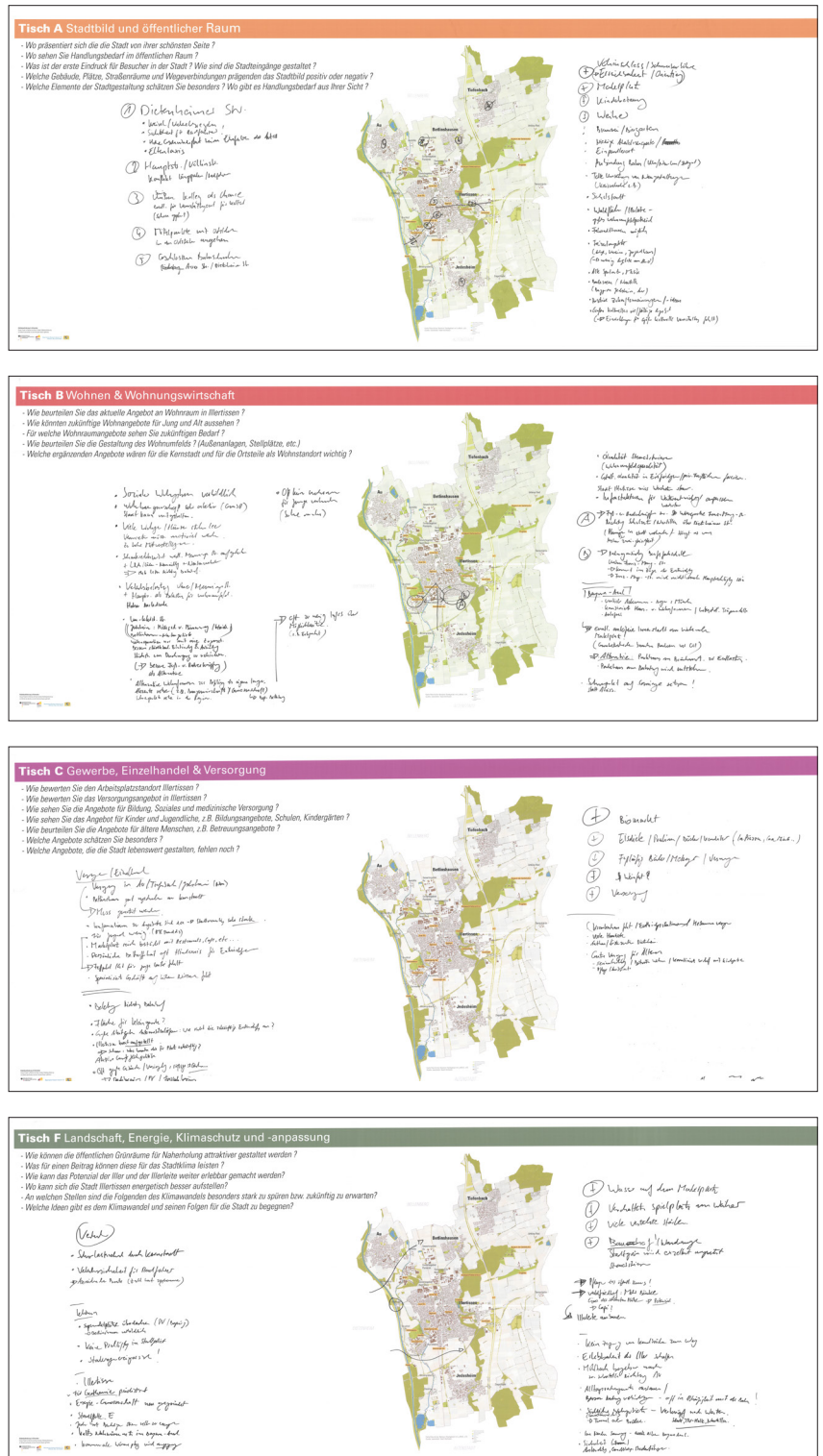
die verschiedenen Wasserläufe, mehr ins Blickfeld zu rücken und erlebbarer zu gestalten. Oftmals bedarf es hierbei nur kleinerer Maßnahmen, wie einer zusätzlichen Sitzmöglichkeit oder der Verbesserung der Begehrbarkeit.

Räumliche Verknüpfungen im Stadtgebiet werden darüber hinaus angesprochen, v.a. die Verbindungen über starke Zäsuren in der Kernstadt, wie die der Bahntrasse. In Bezug auf ein progressives und zukunftsgerichtetes Image ist das Thema Energie & Wärme umfänglich anzugehen. Hier gibt es bereits gute Ansätze, z.B. die E-Stadtflotte oder das geplante Energiekonzept für das neue Baywa-Areal.

Aus klimatischer Perspektive werden die Verbesserung der Durchlüftung, Anpassungsmaßnahmen für Starkregeneignisse oder auch Verbesserungsmaßnahmen für das Mikroklima erörtert.

## FAZIT

Die vielfältigen Ideen, Wünsche und Anmerkungen der Bürgerwerkstatt werden soweit möglich im Rahmen der Fortschreibung des ISEKs eingearbeitet. Die aus der Sicht von Außen bereits angemahnten Handlungserfordernisse in der Stadt Illertissen haben sich im Rahmen der Werkstatt nochmals bestätigt und wurden durch gute Ideen ergänzt. Entsprechende Zielsetzungen bilden nun die Grundlage zur Umsetzung von konkreten Projekten und Maßnahmen, die auf den Ergebnissen der Werkstatt aufbauen.



Die Arbeitsplakate



