

STADT MARKTOBERDORF



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
mit Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen

ENTWURF - STAND JULI 2026

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1
87616 Marktoberdorf
Telefon: +49 (0) 8342 4008-0
E-Mail: info@marktoberdorf.de
Internet: www.marktoberdorf.de
Erster Bürgermeister Michael Eichinger



Bearbeitung:

LARS consult
Gesellschaft für Planung
und Projektentwicklung mbH



Standort Memmingen
Bahnhofstraße 22
D-87700 Memmingen
Fon: +49 (0) 8331 4904-0
Fax: +49 (0) 8331 4904-20

Standort Augsburg
Schertlinstraße 27
D-86159 Augsburg
Fon: +49 (0) 821 455459-0
Fax: +49 (0) 821 455459-20

Bearbeiter:

Christian Büttner - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Monika Beltinger - Dipl. Ing. arch Regierungsbaumeisterin

Stand: Juli 2026

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wurde im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.



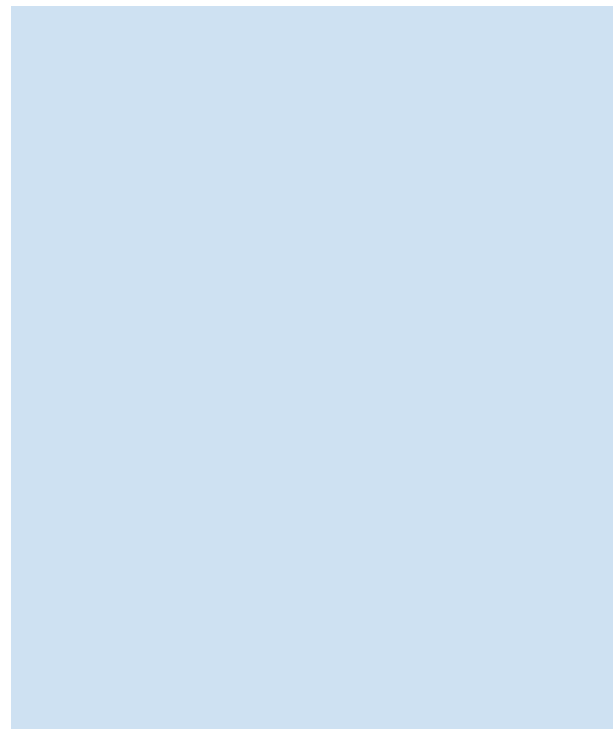
VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet.

Duis autem vel eum iriure dolor in hendrerit in vulputate velit esse molestie consequat, vel illum dolore eu feugiat nulla facilisis at vero eros et accumsan et iusto odio dignissim qui blandit praesent luptatum zzril delenit augue duis dolore te feugait nulla facilisi. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat.

Ut wisi enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamcorper suscipit lobortis nisl ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis autem vel eum iriure dolor in hendrerit in vulputate velit esse molestie consequat, vel illum dolore eu feugiat nulla facilisis at vero eros et accumsan et iusto odio dignissim qui blandit praesent luptatum zzril delenit augue duis dolore te feugait nulla facilisi. Nam liber tempor cum soluta nobis eleifend option congue nihil imperdiet doming id quod mazim placerat facer possim assum. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat. Ut wisi enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamcorper suscipit lobortis nisl ut aliquip ex ea commodo consequat.



Duis autem vel eum iriure dolor in hendrerit in vulputate velit esse molestie consequat, vel illum dolore eu feugiat nulla facilisis.

At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, At accusam aliquyam diam diam dolore dolores duo eirmod eos erat, et nonumy sed tempor et et invidunt justo labore Stet clita ea et gubergren, kasd magna no rebum. sanctus sea sed takimata ut vero voluptua. est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur

Ihr Michael Eichinger
Erster Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1 AUFGABENSTELLUNG UND BEARBEITUNGSPROZESS	7
2 RAHMENBEDINGUNGEN	11
LAGE IM RAUM	12
GLIEDERUNG GESAMTSTADT	14
STADTGLIEDERUNG	18
NATURRAUM	19
VORGABEN DER RAUMORDNUNG	20
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	22
3 GESAMTSTADT	25
HISTORISCHE ENTWICKLUNG	26
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	28
ARBEITS- UND WIRTSCHAFTSSTANDORT	30
WOHNSTANDORT	32
4 HAUPTORT BESTANDSAUFNAHME	33
SIEDLUNGSSTRUKTUR	34
WOHNGEBÄUDE	36
WOHNLAGE	37
KULTURELLE EINRICHTUNGEN	38
SOZIALE INFRASTRUKTUR	39
EINZELHANDEL	40
GEWERBE	41
LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG	42
FREIZEITEINRICHTUNGEN	45
NAHMOBILITÄT UND VERKEHR	46
KLIMAFOLGENANPASSUNG	48
KLIMASCHUTZ, NACHHALTIGKEIT UND ENERGIE	49
BARRIEREFREIHEIT	50
EVALUATION UMSETZUNGSSTAND ISEK 2012	51
5 HAUPTORT BEWERTUNG UND LEITBILD	53
BEWERTUNG HAUPTORT	54
LEITBILD HAUPTORT	56

6 VU INNENSTADT BESTANDSAUFNAHME	59
UNTERSUCHUNGSGEBIET VU	60
ORTSBILD UND BAUSTRUKTUR	62
GEBÄUDEZUSTAND	66
GRÜNSTRUKTUR	68
FREIRÄUME	69
VERSIEGELUNG	70
VERKEHR	72
NUTZUNGEN	74
KLIMAAANPASSUNG	78
KLIMASCHUTZ, UMWELT UND ENERGIE	79
BARRIEREFREIHEIT	80
EVALUATION UMSETZUNGSSTAND ISEK 2012	81
WEITERE MASSNAHMEN UND PROGRAMME AUF KOMMUNALER EBENE	84
7 VU INNENSTADT SWOT-ANALYSE	85
DARSTELLUNG DER SCHWÄCHEN UND RISIKEN	86
DARSTELLUNG DER STÄRKEN UND POTENTIALE	88
ZUSAMMENFASSENDE SWOT-ANALYSE	90
8 VU INNENSTADT SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMEN	93
HANDLUNGSFELDER, ZIELE UND MASSNAHMEN	94
STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN	98
KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	100
9 HINWEISE ZUM VERFAHREN	109
NOTWENDIGKEIT DER SANIERUNG	110
WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS	110
EMPFEHLUNG ZUR VERFAHRENSART	111
RECHTSFOLGEN EINES SANIERUNGSGEBIETS	111
BESTEHENDE SANIERUNGSGEBIETE	112
ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET	114
KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM	116
10 ANHANG	117



1 | AUFGABENSTELLUNG UND BEARBEITUNGSPROZESS

Aufgabenstellung

Aktuelle Entwicklungen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung, den demografischen Wandel, die Verkehrswende, die Energiewende sowie den Klimawandel stellen Städte und Gemeinden in den kommenden Jahren und Jahrzehnten vor besondere Herausforderungen. Die Stadt Marktoberdorf möchte die hierfür notwendigen Transformationsprozesse auch weiterhin mit Unterstützung der Städtebauförderung durchführen.

Für den Innenstadtbereich der Stadt Marktoberdorf wurde 1996 erstmals ein Sanierungsgebiet festgelegt und die Stadt in die Städtebauförderung aufgenommen. Nach einer mehrjährigen Förderung im Grundprogramm erfolgte in den Jahren 2003 bis 2007 eine Förderung im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm.

Im Jahr 2008 wurde die Stadt Marktoberdorf in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ überführt. In den neuen Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen wurde erstmals die integrierte Betrachtung des Gesamtortes durch ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Fördergrundlage. Daher wurde in Marktoberdorf in den Jahren 2010 bis 2012 vom Büro Schirmer Stadtplanung aus Würzburg ein ISEK erstellt. In diesem ISEK wurden die Sanierungsziele der Stadtsanierung definiert. Das Programm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ lief Ende des Jahres 2019 aus. 2020 wurde Marktoberdorf in das neue Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ überführt, in dem es sich auch momentan noch befindet.

Im Rahmen der bisherigen Stadtsanierung wurden mittlerweile sechs Sanierungsgebiete festgesetzt, die sich teilweise überschneiden. Diese sollen zu einem Gesamtsanierungsgebiet zusammengefasst werden, welches die relevanten Bereiche der Stadtmitte, in denen Sanierungsbedarf besteht, zusammenfasst.

Das ISEK aus dem Jahr 2012 stellt momentan die aktuelle Fördergrundlage für die Städtebauförderung dar. Das ISEK ist mittlerweile 13 Jahre alt und sollte inhaltlich aktualisiert werden. Aufgrund des demografischen Wandels und der Klimakrise rücken Themen wie Barrierefreiheit und Klimaschutz bzw. -anpassung stärker als bislang in den Fokus der städtebaulichen Entwicklung und haben daher mittlerweile auch Eingang in die aktuellen Städtebauförderrichtlinien gefunden. Diese Themen sollen nun im aktuellen ISEK Berücksichtigung finden. Mit der Erstellung des ISEKs wurde das Büro LARS consult aus Memmingen beauftragt. Im Rahmen des ISEKs sollen die Vorbereitenden Untersuchungen fortgeschrieben und die bestehenden Sanierungsgebiete in ein neues, die Innenstadt umfassendes Gesamtsanierungsgebiet überführt werden.

Im Rahmen der Neufassung und Fortschreibung des ISEKs wurde eine Gesamtabrechnung des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms sowie der Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erstellt und der Umsetzungsstand der Maßnahmen aus dem bestehenden ISEK evaluiert. Die im ISEK und den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2012 aufgestellten Maßnahmen wurden bislang nur teilweise umgesetzt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des ISEKs wurden die Aussagen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts aus dem Jahr 2012 auf ihre Aktualität geprüft, in das aktuelle ISEK integriert, sowie, wo erforderlich, fortgeschrieben. Das fortgeschriebene ISEK mit Vorbereitenden Untersuchungen bildet die Fördergrundlage für die Stadtsanierung im Rahmen der Städtebauförderung in den nächsten Jahren.

Das neu zu fassende Sanierungsgebiet soll den zentralen, für eine erfolgreiche Stadtsanierung notwendigen Innenstadtbereich Marktoberdorfs umfassen und soll auf 15 Jahre befristet werden.

Bearbeitungsprozess

Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird zunächst die Stadt Marktoberdorf mit ihren Ortsteilen im überregionalen Kontext betrachtet. Die übergeordnete Betrachtung erfolgt in sehr kompakter Form.

In einem nächsten Schritt wird der Hauptort Marktoberdorf vertieft betrachtet. Hierfür wurde die Bestandssituation im Hauptort Marktoberdorf mit Thalhofen erhoben. Auf Grundlage der Bestandserhebung wurden die Stärken und Schwächen des Hauptortes zusammengefasst. Auf Grundlage dieser beiden Untersuchungen werden Leitbilder für die Gesamtstadt aufgestellt. Diese grundsätzlichen Ziele sollen bei der künftigen Entwicklung auf Gesamtgemeindeebene berücksichtigt werden.

Zur Ermittlung des konkreten Sanierungsbedarfs in der Innenstadt Marktoberdorfs sind Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Vorbereitende Untersuchungen dienen der objektiven Bewertung eines Gebiets hinsichtlich seiner Sanierungsnotwendigkeit einerseits und seiner Sanierungsfähigkeit andererseits und stellen eine wichtige Beurteilungsgrundlage für die veranlassende Kommune mit ihren politischen Gremien sowie die zuständigen Landesbehörden dar. Eine Vorbereitende Untersuchung ist die gesetzlich vorgeschriebene Grundlage für die angestrebte Ausweisung eines Sanierungsgebiets. Die notwendigen Verfahrensschritte sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die Vorbereitenden Untersuchungen definieren das Maßnahmenpaket der Sanierung. Dieses soll in einem Realisierungszeitraum von 10 bis 15 Jahren zur Umsetzung kommen.

Mit Einleitungsbeschluss vom 28.04.2025 sprach sich der Stadtrat für die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen für die Innenstadt Marktoberdorfs aus und hat damit gemäß § 141 Abs. 3 BauGB das notwendige Verfahren für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme eröffnet.

Als finaler Schritt wurde in der Stadtratssitzung vom ... die Abwägung und das ISEK beschlossen, die bestehenden Sanierungsgebiete aufgehoben sowie das neue Gesamtsanierungsgebiet „Stadtmitte Marktoberdorf“ förmlich festgelegt.

Mit dem vorliegenden ISEK wurde das Maßnahmenpaket der Stadtsanierung definiert und die förderrechtliche Grundlage geschaffen, um in den folgenden Jahren im Rahmen der Städtebauförderung Sanierungsmaßnahmen in der Stadtmitte Marktoberdorfs erfolgreich umsetzen zu können.

Beteiligung

Mit der Fassung des Einleitungsbeschlusses werden Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene zur Mitwirkung an den Bestandsaufnahmen und Untersuchungen im Rahmen des ISEK-Prozesses aufgefordert. Weiterhin sollen die Bürger und die Träger öffentlicher Belange im Rahmen geeigneter Beteiligungsformate in den Planungsprozess eingebunden. Anregungen und Hinweise sind ausdrücklich erwünscht.

Nachdem die Zwischenergebnisse des ISEKs mit der Verwaltung und der Regierung von Schwaben abgestimmt wurden, wurden sie dem neu gewählten Stadtrat vorgestellt und von diesem am ... gebilligt.

Im Anschluss an die Stadtratssitzung wurde das förmliche Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gestartet. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und abgewogen.

Der Entwurf des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde der interessierten Bürgerschaft im Rahmen einer Bürgerversammlung am ... vorgestellt und mit dieser diskutiert. Anregungen und Wünsche wurden nach der Bürgerversammlung in das ISEK eingearbeitet.

Struktur des Berichts

Teil 1: Integrierter Ansatz ISEK

Zunächst werden die übergeordneten verkehrlichen, siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Eckdaten sowie die landesplanerischen Vorgaben und die bestehende Bauleitplanung für die Stadt Marktoberdorf dargestellt.

Anschließend werden Informationen zur Gesamtstadt in Bezug auf die historische Entwicklung, die Ortsteile, die Bevölkerungsentwicklung, den Arbeits- und Wirtschaftsstandort und den Wohnstandort zusammengestellt.

Die Kernstadt Marktoberdorf mit Thalhofen wird im Anschluss detaillierter betrachtet. Auf dieser Betrachtungsebene ist es möglich, die stadtplanerischen, infrastrukturellen, grünordnerischen und verkehrlichen Aspekte im Bereich des gesamten Hauptortes zu untersuchen, der deutlich weiter gefasst ist als das eigentliche Untersuchungsgebiet der folgenden Vorbereitenden Untersuchungen. Die Struktur des Stadtgebiets ist auf dieser Ebene am besten ablesbar. Folgenden Themen werden im einzelnen behandelt:

- Siedlungsstruktur
- Wohnen
- Kulturelle und soziale Infrastruktur
- Einzelhandel und Gewerbe
- Landschaft und Grünordnung
- Freizeiteinrichtungen
- Nahmobilität und Verkehr
- Nutzungen
- Klimafolgenanpassung
- Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Energie sowie
- Barrierefreiheit

Auf Grundlage einer Bewertung der vorgenannten Themen im Rahmen einer Stärken- und Schwächen-Analyse werden übergeordnete Leitlinien, Handlungsfelder und Ziele für die Kernstadt Marktoberdorf mit Thalhofen formuliert.

Teil 2: Vorbereitende Untersuchungen

Für die Vorbereitenden Untersuchungen werden die Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen von 2012 fortgeschrieben. Das Untersuchungsgebiet wird so definiert, das alle bestehenden Sanierungsgebiete mit Ergänzungsflächen enthalten sind. In diesem Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Marktoberdorf“ werden die Themen:

- Ortsbild und Baustruktur
- Gebäudezustand
- Grünstruktur und Freiräume
- Versiegelung
- Verkehr
- Nutzungen
- Barrierefreiheit
- Klimaanpassung und Klimaschutz

detailliert untersucht. Die gewonnenen Erkenntnisse der Bestandsanalyse werden mithilfe einer Stärken-Schwächen-Analyse hinsichtlich der Qualitäten, Probleme sowie der Potenziale und der Restriktionen beurteilt und bewertet. Aus den so identifizierten bestehenden Mängeln und Potenzialen im Untersuchungsgebiet werden Handlungsfelder und Entwicklungsziele in Bezug auf das Untersuchungsgebiet abgeleitet. Hieraus wird ein konkretes Maßnahmenkonzept entwickelt, in dem die einzelnen Maßnahmen zeitlich priorisiert und mit voraussichtlichen Kostenansätzen versehen werden. Diesem Maßnahmenpaket wird die Evaluation der Städtebaufördermaßnahmen aus den Vorjahren, die im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm und im Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren durchgeführt wurden, vorangestellt.

Als Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen wird die Abgrenzung des neuen Sanierungsgebiets vorgeschlagen und es werden rechtliche und verfahrenstechnische Hinweise zum konkreten Ablauf der Sanierung gegeben.



Ruderatshofen 6 km

2 | RAHMENBEDINGUNGEN

Lage im Raum

Die Kreisstadt Marktoberdorf erstreckt sich über eine Fläche von 95,25 km² und liegt im Zentrum des bayerisch-schwäbischen Landkreises Ostallgäu. Im Umkreis von weniger als 25 km befinden sich das Oberzentrum Kempten und die Stadt Füssen. Etwa 10 km nördlich von Marktoberdorf liegt die kreisfreie Stadt Kaufbeuren. Die Entfernung zur nordöstlich gelegenen Großstadt Augsburg beträgt etwa 70 km Luftlinie.

Über die Bundesstraße B 12 (München-Lindau) ist Marktoberdorf an die Autobahnen A7 und A96 angebunden. Im Stadtgebiet treffen die B 12, B 16 und die B 472 aufeinander. Der nächstgelegene Flughafen ist der Allgäu Airport in Memmingen. Dieser befindet sich in einer Entfernung von 55 km. Mit einer Entfernung von ca. 130 km befindet sich der weitaus größere Flughafen in München.

Marktoberdorf liegt an der Bahnstrecke Kaufbeuren - Füssen. Neben den Bahnhöfen Marktoberdorf Schule, Marktoberdorf Nord und Marktoberdorf verfügt die Stadt noch über einen Bahnhof im Ortsteil Leuterschach. Über die Bahnlinie besteht stündlich eine Direktverbindung nach Augsburg und alle zwei Stunden eine Verbindung direkt nach München. Durch die Regionalbus Augsburg GmbH bestehen zudem Busverbindungen in allen Richtungen.

Marktoberdorf hat durch die große Anzahl an Industrie- und Gewerbebetrieben, ein ausdifferenziertes Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot sowie als Verwaltungssitz des Landkreises Ostallgäu eine hohe Lebensqualität. Trotz der Nähe zu den Allgäuer und Lechtaler Alpen, dem Fergensee und den Königsschlössern bei Füssen als besondere touristische Attraktionen spielen der Tourismus und Beherbergungsangebote in Marktoberdorf bislang eine eher untergeordnete Rolle. Im Rahmen des Projekts Meichelbeckstraße 14 (Tagwerk 27) hat sich herausgestellt, dass der Tourismus mittlerweile einen immer höheren Stellenwert einnimmt.

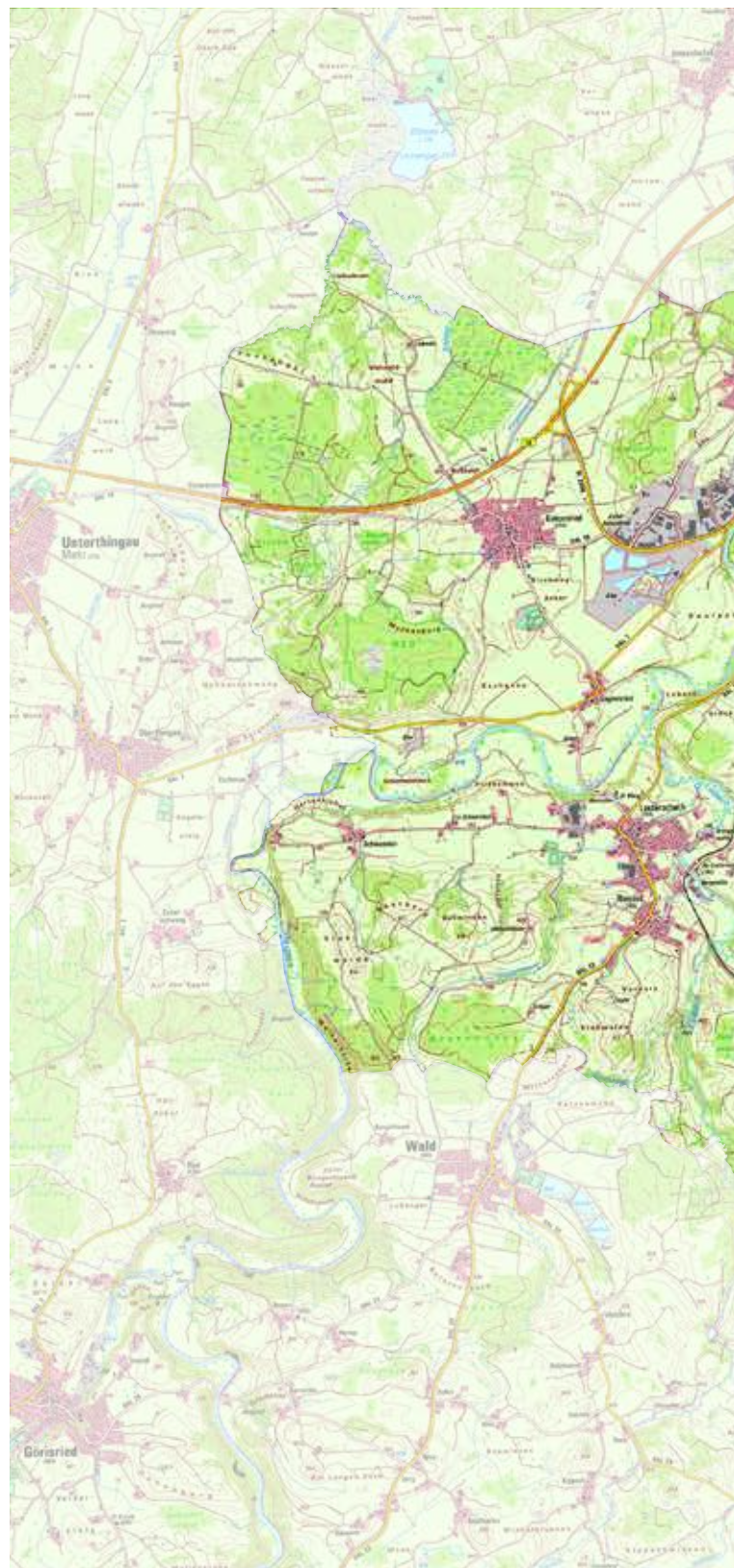
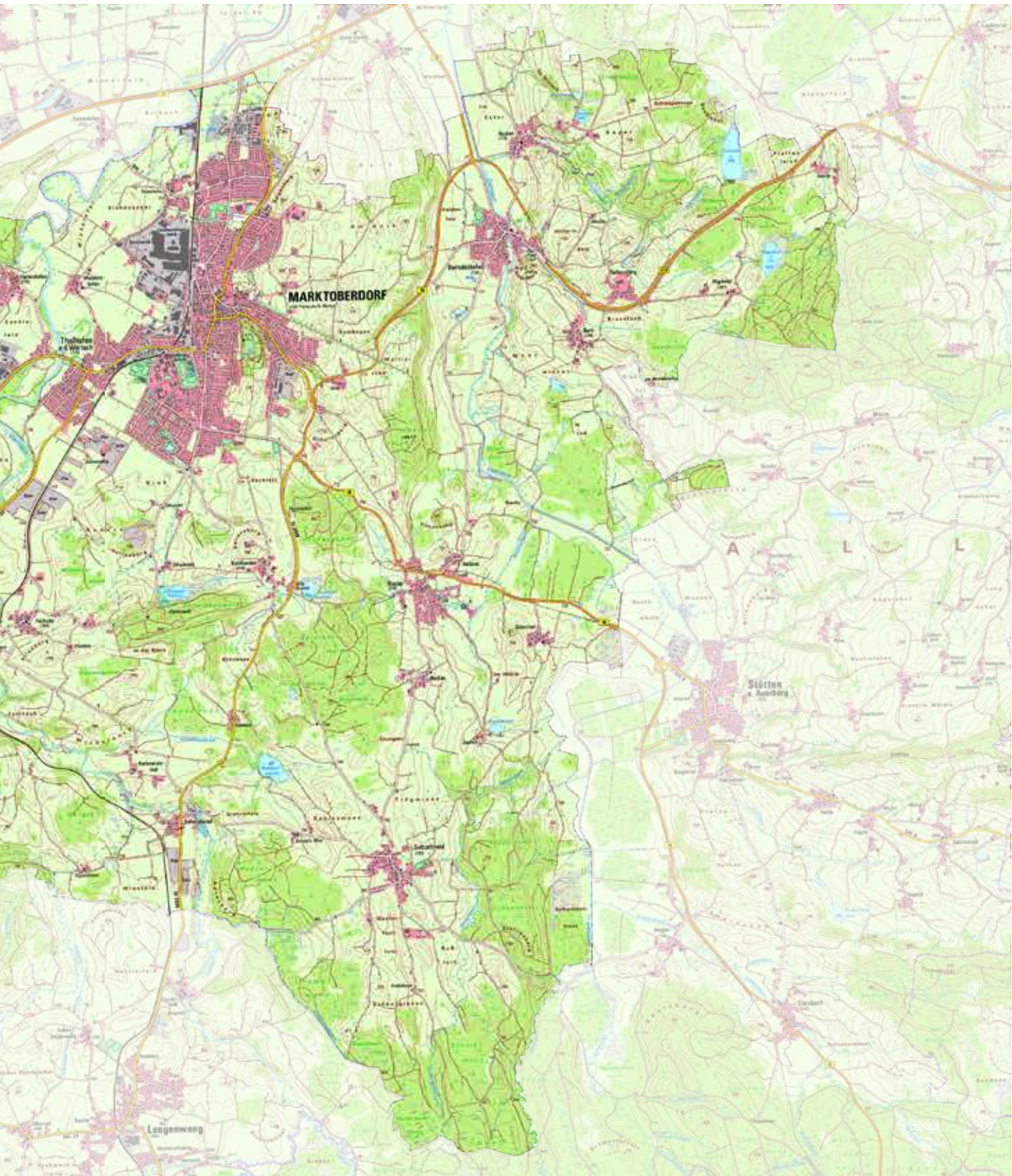


Abb.01: Topografische Karte



Gliederung Gesamtstadt

Die Gesamtstadt besteht aus dem Stadtgebiet Marktoberdorfs sowie aus den umliegenden, früher eigenständigen Gemeinden Bertoldshofen (975 Einwohner), Geisenried (1118 Einwohner), Leuterschach (1216 Einwohner), Rieder (738 Einwohner), Sulzschneid (570 Einwohner) und Thalhofen an der Wertach (1608 Einwohner).

Mit der in den 1970er Jahren im Freistaat Bayern durchgeführten kommunalen Gebietsreform vergrößerte sich das Stadtgebiet von bisher 19 Quadratkilometer um die Flächen der bisher selbstständigen Gemeinden auf 95 Quadratkilometer.

Auf den einzelnen Gemarkungen existieren zahlreiche kleinere Stadtteile. Nahe des Hauptorts liegen die Ortschaften Ennenhofen, Ettwiesen, Kohlhunden (Gemarkung Marktoberdorf), Weibletshofen (Gemarkung Thalhofen an der Wertach) und Hattenhofen (Gemarkung Geisenried). Weiterhin existieren noch zahlreiche kleine Weiler, wie z.B. Schmid's Wies, Hagmoos und Gehren. Die Gesamtstadt Marktoberdorf hat 19.312 Einwohner (Stand: 28.05.2024). Davon leben etwa 12.900 Einwohner im Hauptort. Im direkt an die Kernstadt angrenzenden Thalhofen an der Wertach leben ca. 1.608 Einwohner. Thalhofen ist damit nach der Kernstadt der bevölkerungsreichste Stadtteil Marktoberdorfs. Kleinsten Stadtteil ist Sulzschneid mit weniger als 600 Einwohnern.

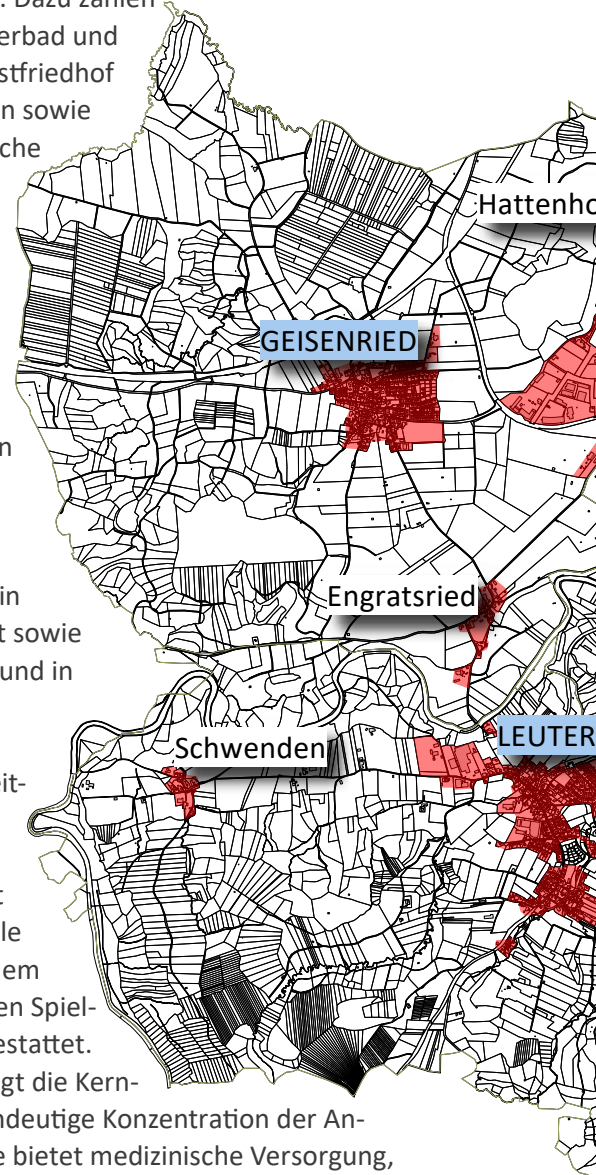
Die Stadtteile liegen verstreut in der voralpinen Hügellandschaft. Insgesamt wird 57,2 % der Stadtfläche landwirtschaftlich genutzt (Stand 2022), wobei dieser Anteil abnehmend ist. Etwas mehr als ein Viertel des Stadtgebiets ist bewaldet (26 %, Stand 2022). Die Siedlungs- und Verkehrsfläche machte im Jahr 2022 12,4 % aus. Ihr Anteil hat in den vergangenen Jahrzehnten stetig zugenommen: Im Jahr 1980 lag er bei 7,3 %, im Jahr 2000 bei 10,3 % und im Jahr 2010 bei 11,0 %. Damit liegt der Anteil dieser Flächen knapp über dem bayerischen Durchschnitt von 12,3 % (2022).

In den Stadtteilen finden sich zahlreiche Sehenswürdigkeiten. Dazu zählen u.a. das Römerbad und der kleine Pestfriedhof in Kohlhunden sowie die Barockkirche St. Michael in Bertoldshofen.

In allen Ortschaften bis auf Sulzschneid ist ein Kindergarten vorhanden. Schulen sind dagegen nur in der Kernstadt sowie in Thalhofen und in Leuterschach vorhanden.

Für die Freizeitgestaltung sind alle Stadtteile mit einer Turnhalle sowie mit einem oder mehreren Spielplätzen ausgestattet. Allerdings zeigt die Kernstadt eine eindeutige Konzentration der Angebote. Diese bietet medizinische Versorgung, Güterversorgung für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sowie ein differenziertes Bildungs- und Kulturangebot.

Damit wird deutlich, dass die Stadtteile von der Aufrechterhaltung eines qualitativ hochwertigen Versorgungsangebots in der Kernstadt abhängig sind und dass eine gute verkehrliche Anbindung an das Zentrum notwendig ist.



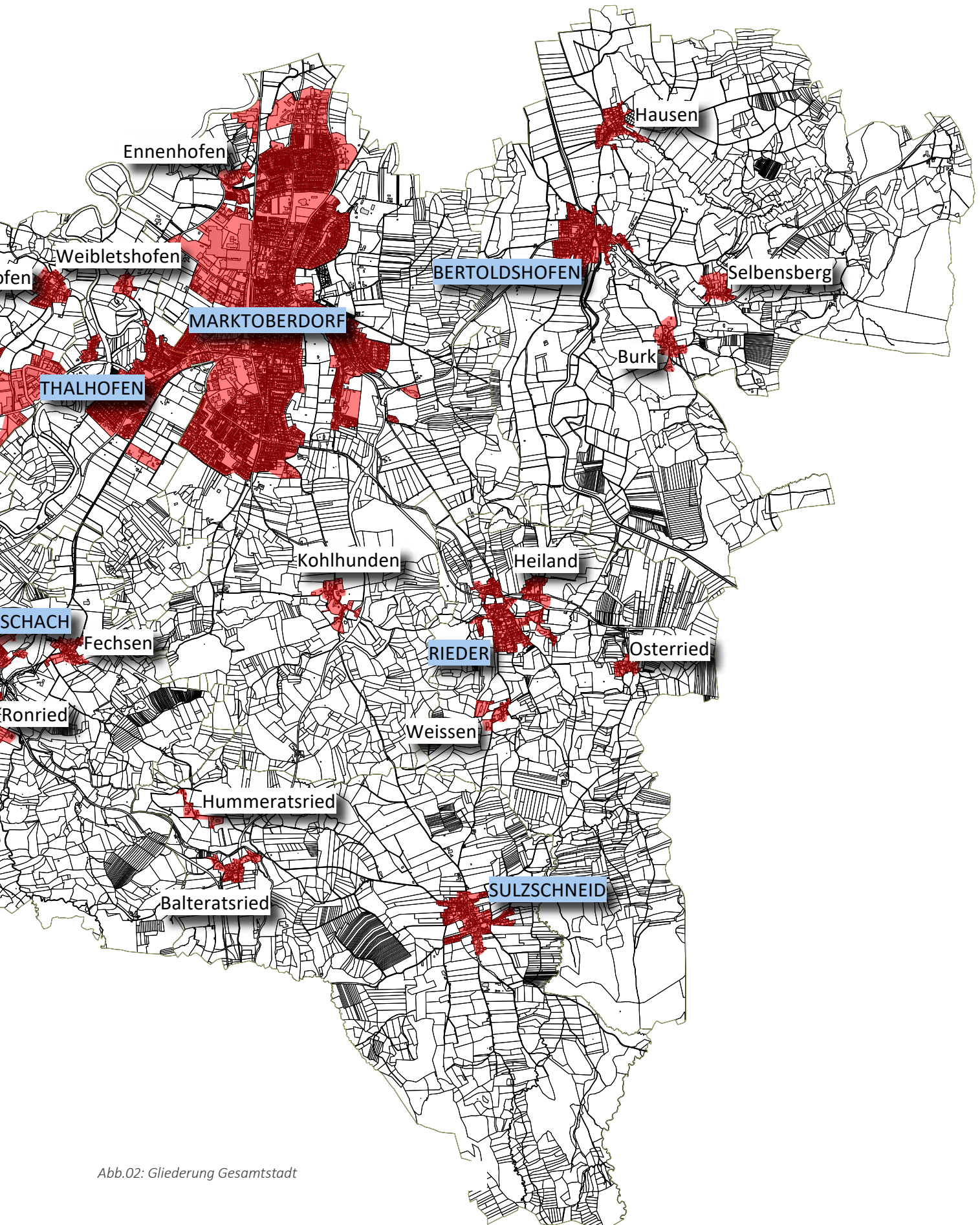


Abb.02: Gliederung Gesamtstadt

Stadtteile



Abb.03: Stadtteil Kohlhunden



Abb.07: Stadtteil Sulzschneid



Abb.04: Stadtteil Balteratsried



Abb.08: Stadtteil Schwenden



Abb.05: Stadtteil Fechen



Abb.09: Stadtteil Leuterschach



Abb.06: Stadtteil Engratsried



Abb.10: Stadtteil Geisenried



Abb.11: Stadtteil Hattenhofen



Abb.15: Stadtteil Weibletshofen



Abb.12: Stadtteil Hausen



Abb.16: Stadtteil Bertoldshofen



Abb.13: Stadtteil Burk



Abb.17: Stadtteil Rieder



Abb.14: Stadtteil Osterried



Abb.18: Stadtteil Weissen

Stadtgliederung

Das Gebiet der Kernstadt Marktoberdorfs gliedert sich in die Siedlungsbereiche Stadtmitte, Moos im Norden, Alsterberg, Hinterm Schloss und Hohenwartstraße im Osten, Gewend und Gschlatt im Süden und Ennenhofen und Thalhofen im Westen.

Wichtige Gemeinbedarfsfunktionen übernehmen die Freizeitanlagen am MODEON und das Schul- und Sportzentrum. Das Gewerbe konzentriert sich weitgehend auf Flächen westlich der Bahn und im Norden des Stadtgebiets.



Abb.19: Gliederung Stadtgebiet

Naturraum

Der Hauptort liegt einhundert Kilometer südwestlich von München und mitten im Landkreis Ostallgäu. Geprägt wird die Stadt Marktoberdorf durch ihre Lage im Allgäuer Alpenvorland. Durch das Stadtgebiet fließen als Gewässer 2. Ordnung im Westen die Wertach und im Osten die Geltach, welche nördlich der Stadt in die Wertach mündet. Weiterin mündet die Lobach südlich von Marktoberdorf in die Wertach. Das Stadtgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 700 und 900 m ü. NHN. Es ist landschaftlich geprägt durch eine reizvolle Mischung aus Wiesen, Wäldern, Hügeln und etwa einem Dutzend kleinerer Seen und Weiher. Das Stadtgebiet befindet sich überwiegend in der naturräumlichen Einheit der Lech-Vorberge. Diese Jungmoränenlandschaft wird aus geologischer Hinsicht aus den Sedimenten der Vorland-Molasse und aus Moränenschotter gebildet. Somit war auch der Bereich um Marktoberdorf den glazialen Aktivitäten ausgesetzt.

Für das heutige Landschaftsbild in der Umgebung von Marktoberdorf waren vor allem die Aktivitäten der Gletscher und ihrer Schmelzwässer während der quartären Kaltzeiten verantwortlich. Die Niederungsbereiche entlang der Wertach wurden jedoch erst in der nachkaltzeitlichen Phase wieder verfüllt.

Während in den Molasseschichten lehmige Böden überwiegen, sind im Bereich von Grund- und Endmoränen Sand-, Kies- und Auenböden vorherrschend. Sowohl die Boden- als auch die Klimaverhältnisse begünstigen die Grünlandwirtschaft. Daher kann das Landschaftsbild als grünlandgeprägte offene Kulturlandschaft eingeordnet werden, welche für das Allgäu typisch ist.

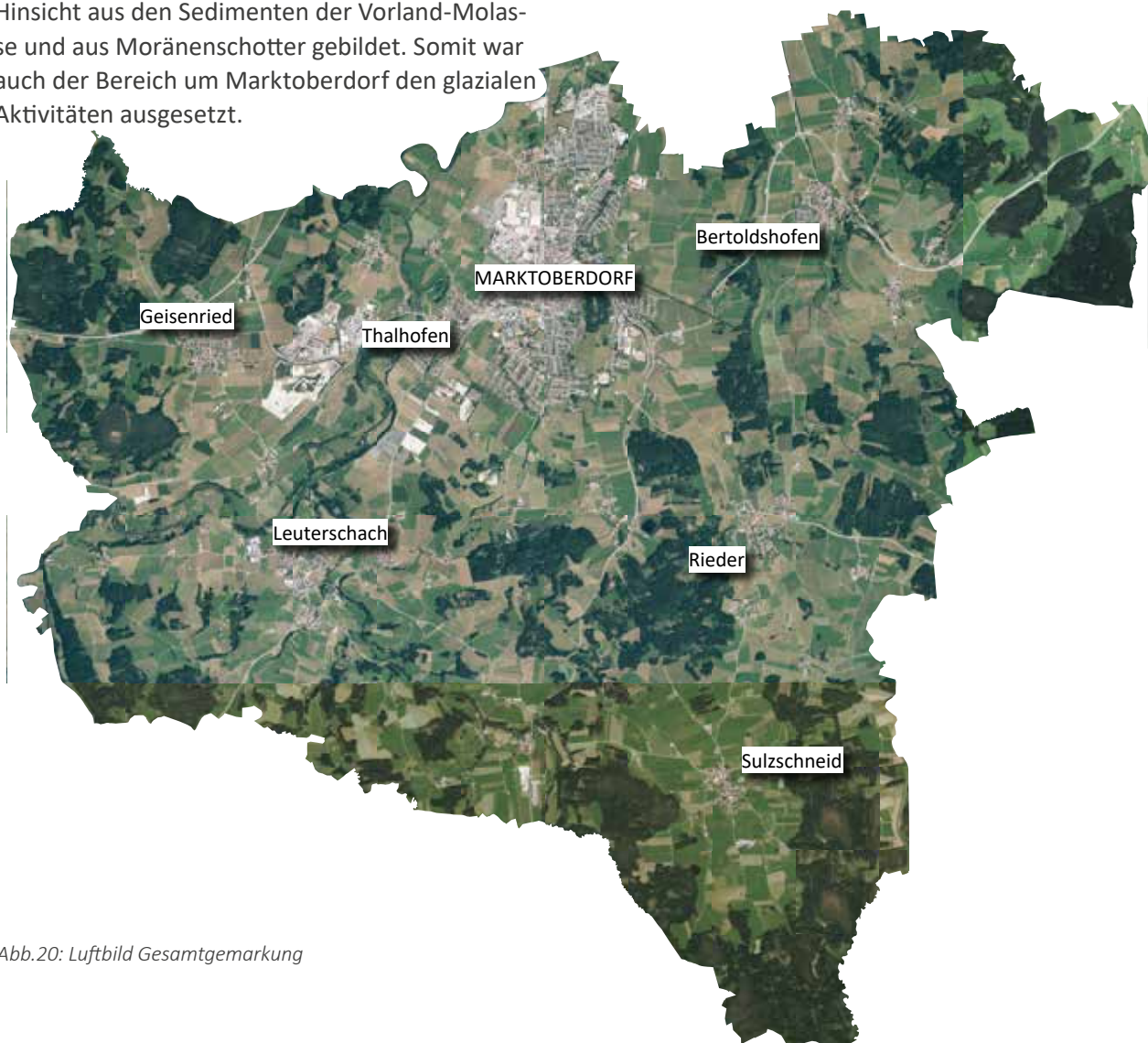


Abb.20: Luftbild Gesamtgemarkung

Vorgaben der Raumordnung

Die Vorgaben der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern sowie im Regionalplan der Region Allgäu definiert.

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist die Stadt Marktoberdorf als **Mittelzentrum** im allgemeinen ländlichen Raum aus. Mittelzentren sollen ein gesteigertes Angebot an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs für ihre Bevölkerung bereitstellen. Aufgrund ihrer herausgehobenen Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen sind Mittelzentren geeignet, ihrem Verflechtungsbereich Entwicklungsimpulse zu geben. Mittelzentren sind in der Regel bedeutende Einzelhandelsstandorte und bilden zusammen mit den Gemeinden ihres Umfelds weitgehend eigenständige Arbeitsmärkte. In Bezug auf die Qualität und Quantität der Arbeitsplätze erfordert dies, dass ein umfangreiches Angebot von Arbeitsplätzen in verschiedenen Berufen zur Verfügung steht.

Marktoberdorf liegt im **allgemeinen ländlichen Raum**. Dessen Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum soll nachhaltig gesichert werden. Funktionen der Daseinsvorsorge und die Erreichbarkeit von zentralörtlichen Einrichtungen sollen sichergestellt werden. Die gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur soll bewahrt und weiterentwickelt; die landschaftliche und kulturelle Vielfalt gesichert werden.

In der Vision Bayern 2023 werden die Zielsetzungen der Landesentwicklung Bayerns formuliert. Neben der Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen/-räumen in allen Teilräumen/Regionen ist eine ausgewogene, polyzentrale Entwicklung, die die kulturelle und naturräumliche Vielfalt der Regionen erhält, das Ziel. Daneben sind der Ausbau einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur, ein verstärkter Einsatz von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen, der Ausbau einer nachhaltigen und leistungsfähigen Energieinfrastruktur sowie eine Reduktion des Flächenverbrauchs und der Entsiegelung geplant.

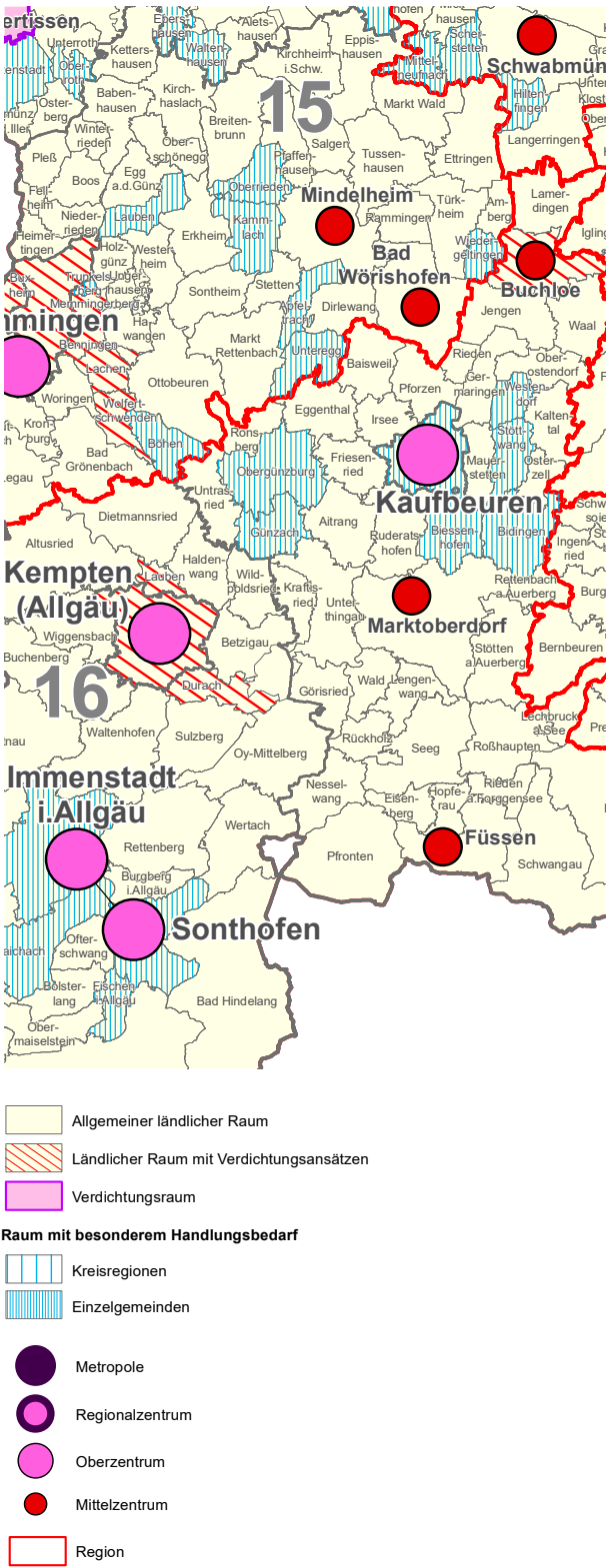


Abb.21: Landesentwicklungsplan Bayern 2023, Strukturkarte

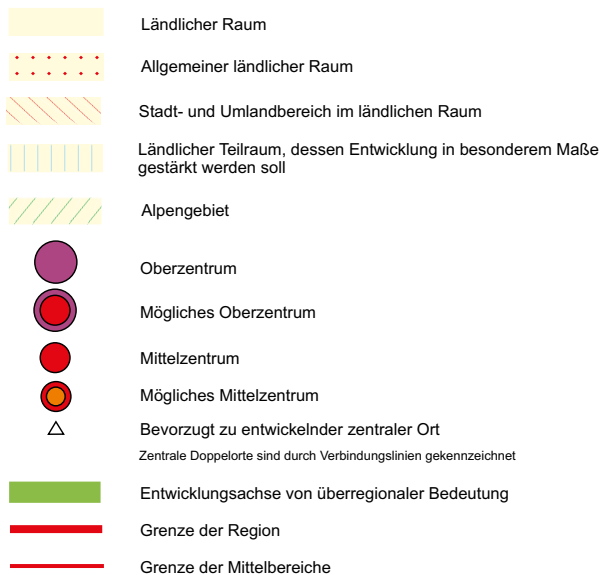
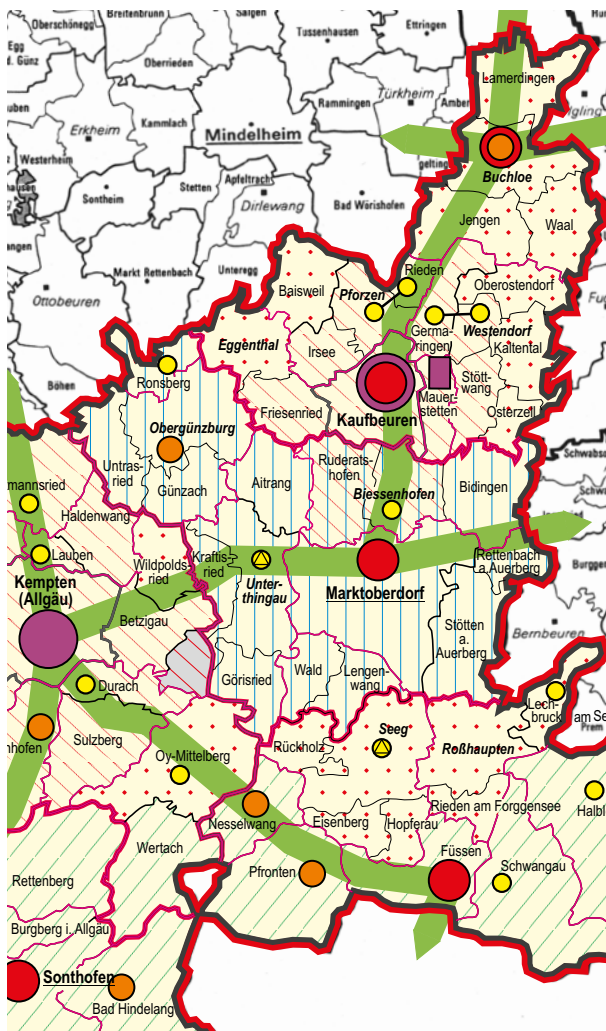


Abb.22: Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur

Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan Allgäu (Planungsregion 16) wird Marktoberdorf als **Mittelzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll**, kategorisiert. Hier sollen in Bezug auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen lagebedingte Probleme beseitigt werden. Daher soll der Teilraum Vorrang bei Infrastrukturplanungen und -maßnahmen oder bei der Verteilung von Finanzmitteln haben.

Zudem liegt Marktoberdorf auf einer **Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung** (Kempten – Richtung Westen). Entwicklungsachsen sind durch eine dichte Folge von Siedlungen mit entsprechender Bündelung von Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur gekennzeichnet. Durch diese Bündelfunktion bieten sie günstige Voraussetzungen zur Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten und für strukturelle Entwicklungsimpulse. Dadurch können wichtige Ausgleichs- und Naherholungsflächen in den Achsenzwischenräumen erhalten bleiben.

Zwar liegt Bayern mit seinem Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche zwar immer noch unter dem Durchschnitt der westdeutschen Bundesländer, doch die Zuwachsraten der letzten Jahre machen dringenden Handlungsbedarf erforderlich.

Ein Ziel der Landesentwicklung und Regionalplanung ist daher, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Die zukünftige Entwicklung soll daher auch in der Region um Marktoberdorf so flächen- und ressourcenschonend wie möglich erfolgen.

Flächensparende Bauweisen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei wichtige Gesichtspunkte. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs können insbesondere rationelle Siedlungsformen, Nachverdichtungen und die Wiedernutzung von Siedlungsbrachen, etwa von Konversionsflächen sowie Industrie- und Gewerbebrachen, leisten. Ein Grundsatz der Regionalplanung ist die möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen, da Versiegelung negative Auswirkungen auf die Funktion des Bodens im Naturhaushalt sowie auf den Wasserhaushalt hat.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan werden Aussagen zur baulichen Entwicklung Marktoberdorfs und seiner Stadtteile getroffen. Da sich Marktoberdorf und die Stadtteile von der Siedlungsstruktur deutlich unterscheiden, sind die Festsetzungen unterschiedlich.

Marktoberdorf mit Thalhofen und Ennenhofen

Die Kernstadt von Marktoberdorf ist als Mischgebiet klassifiziert. Hierbei handelt es sich um den historischen Ortskern zwischen Meichelbeck-, Salz- und Eberle-Kögl-Straße, die sich westlich davon bis zur Bahnlinie erstreckenden, gründerzeitlichen Quartiere und die dörflich geprägten Bereiche an der Hohenwartstraße. Bei diesem Bereich handelt es sich um die städtebauliche und funktionale Stadtmitte Marktoberdorfs. Im nördlichen, östlichen und südlichen Anschluss an die Stadtmitte schließen sich großflächige Wohngebiete unterschiedlicher Entstehungszeit und Dichte an. Marktoberdorf verfügt über mehrere große innerstädtische Grünbereiche, die Buchel, die Freizeitanlagen am MODEON sowie das Schul- und Sportgelände. Im Stadtgebiet östlich der Bahnlinie sind Gewerbeflächen deutlich untergeordnet und nur an der Ortsrändern ausgewiesen. Erweiterungsflächen für Wohnbebauung sind im Süden und Osten vorgesehen. Westlich der Bahnlinie befinden sich die Ortsteile Ennenhofen im Norden und Thalhofen im Süden. Auch hier entwickelten sich um die Mischgebiete der Ortskerne Wohnsiedlungen. Die städtebauliche Dominante bildet hier jedoch das großflächigen Gewerbegebiet. An das Werksgelände der Fa. AGCO GmbH im Norden schließen südlich weitere großflächige Gewerbeflächen an, die schließlich im Süden in kleinteiligere Gewerbeflächen übergehen, die den baulichen Lückenschluss zwischen Thalhofen und Marktoberdorf herstellen. Zwischen Thalhofen und den Gewerbegebieten im Norden sind großflächige Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbe in Norden und Wohnen im Süden vorgesehen. Diese Bereiche sollen durch eine Grünzäsur getrennt bleiben und nicht zusammenwachsen. Ein weiteres großflächiges Gewerbegebiet entstand westlich der Wertach.

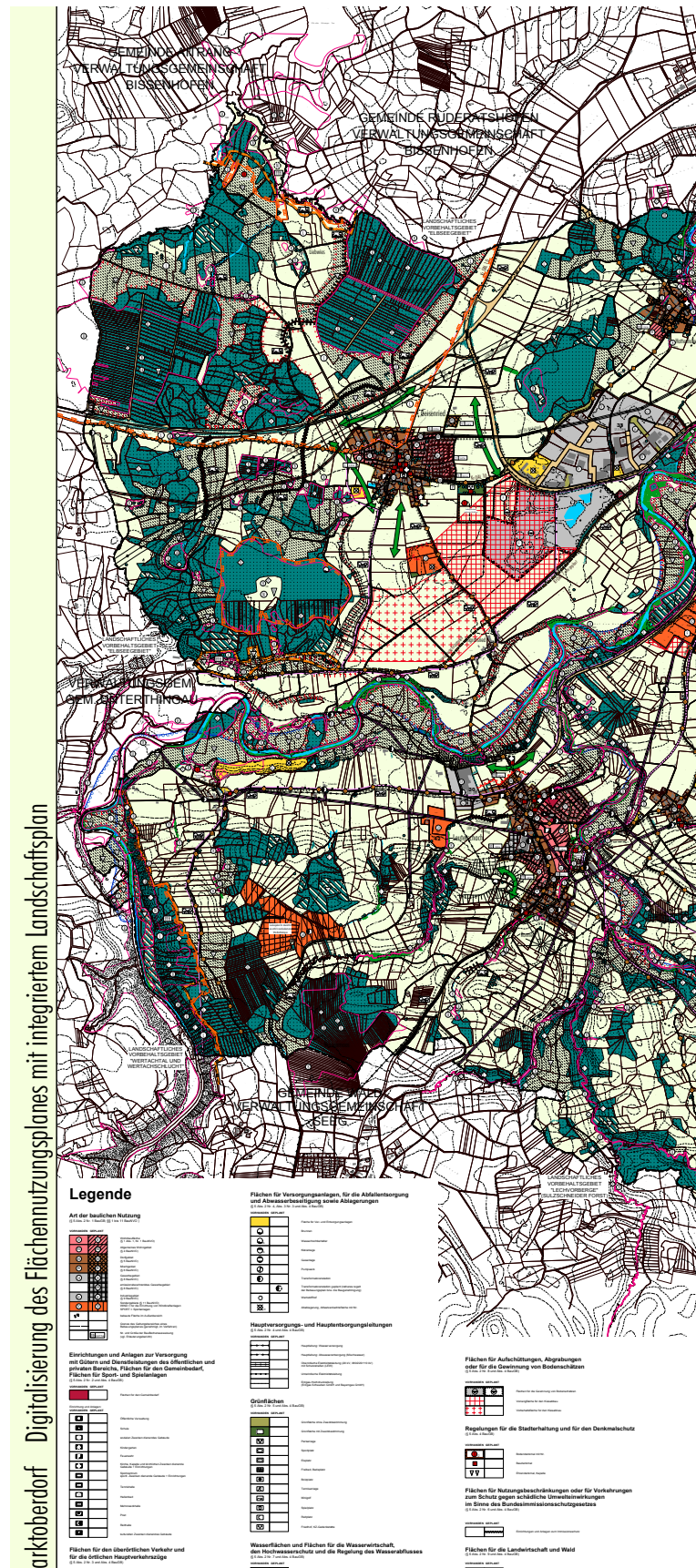
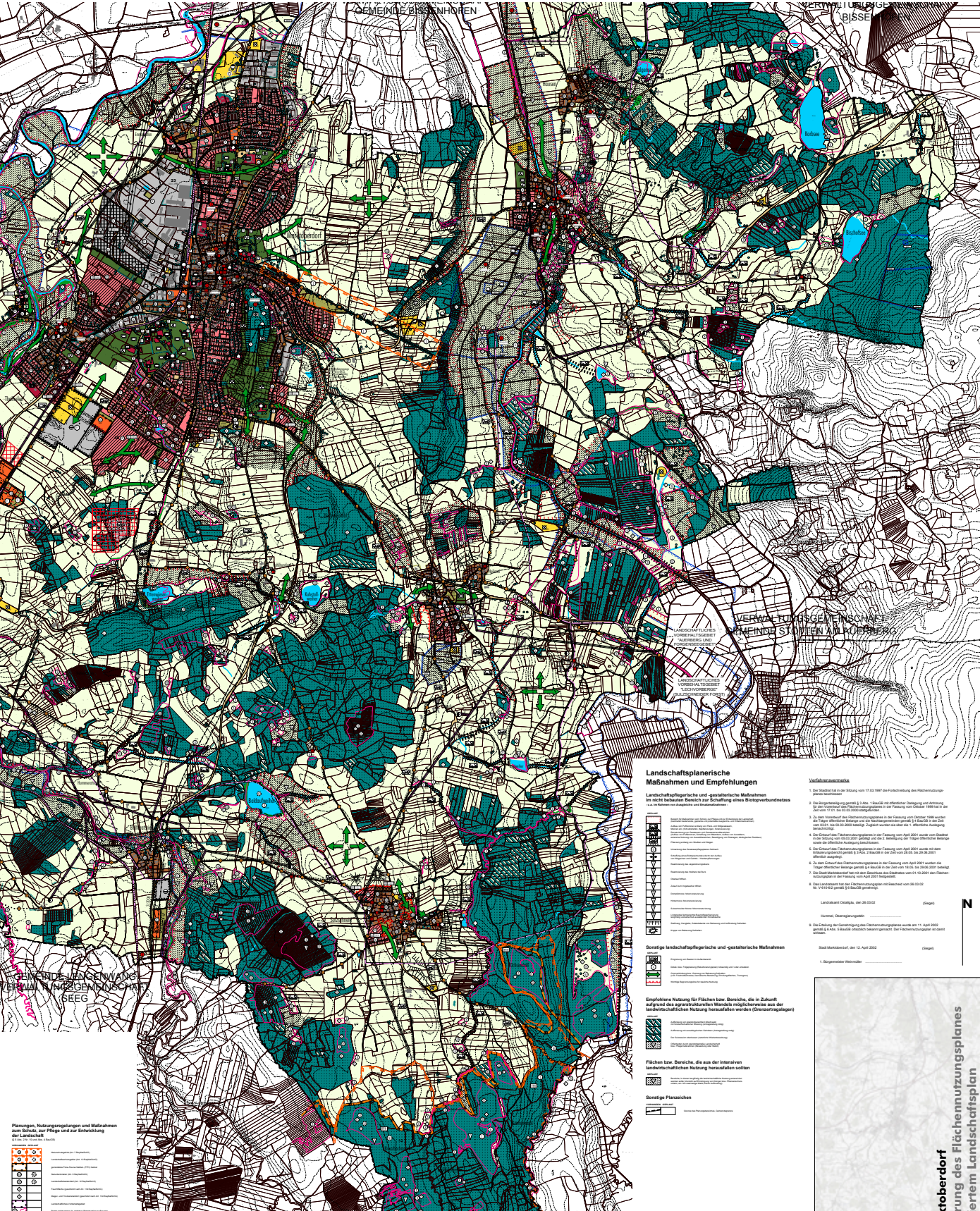


Abb.23: Flächennutzungsplan Stadt Marktoberdorf



Für die Ortsteile Ettwiesen, Kohlhunden und Weibletshofen auf den Gemarkungen Marktoberdorf und Thalhofen werden im Flächennutzungsplan keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten definiert.

Geisenried mit Hattenhofen

In Geisenried wird der bestehende Ortskern als dörfliches Mischgebiet definiert. Eine Erweiterung durch Wohnbauflächen im Osten und Westen ist vorgesehen und teilweise bereits realisiert.

In Hattenhofen wird der bestehende Ortskern als dörfliches Mischgebiet definiert. Erweiterungsflächen für Wohnen wurden im Süden der Gemeinde entwickelt. Für die Ortsteile Engatsried und Liebwies auf der Gemarkung Geisenried werden im Flächennutzungsplan keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

Leuterschach mit Fechsen

In Leuterschach wird der bestehende Ortskern als dörfliches Mischgebiet definiert. Östlich und westlich des Dorfkerns wurden Wohngebiete ausgewiesen. Hier besteht noch Erweiterungspotenzial. Weiterhin verfügt Leuterschach im Westen über zwei Gewerbegebiete, z.T. mit bereits definierten Erweiterungsflächen.

In Fechsen wird der bestehende Ortskern als dörfliches Mischgebiet definiert. Bauliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Für die Ortsteile Schwenden und Ronried auf der Gemarkung Leuterschach werden im Flächennutzungsplan keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

Bertoldshofen mit Hausen

In Bertoldshofen wird der bestehende Ortskern als dörfliches Mischgebiet definiert. Östlich des Dorfkerns wurden Wohngebiete ausgewiesen. Diese werden momentan entwickelt.

In Hausen wird der bestehende Ortskern als dörfliches Mischgebiet definiert. Bauliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Für die Weiler Selbensberg, Gehren, Hagmoos und Burk auf der Gemarkung Bertoldshofen werden im Flächennutzungsplan keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

Rieder mit Heiland

In Rieder wird der bestehende Ortskern als dörfliches Mischgebiet definiert. Südlich des Dorfkerns wurden Wohngebiete ausgewiesen. Es existieren noch zahlreiche Baulücken.

In Heiland wird der bestehende Ortskern als dörfliches Mischgebiet definiert. Bauliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Für die Ortsteile Osterried und Weissen auf der Gemarkung Rieder werden im Flächennutzungsplan keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

Sulzschneid mit Balteratsried

In Sulzschneid wird der bestehende Ortskern als dörfliches Mischgebiet definiert. Nordöstlich, südöstlich und nordwestlich des Dorfkerns wurden Wohngebiete ausgewiesen. Das Baugebiet im Nordosten wird momentan entwickelt.

In Balteratsried wird der bestehende Ortskern als dörfliches Mischgebiet definiert. Bauliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Im Süden des Orts wird Kies abgebaut. Für den Ortsteil Hummeratsried auf der Gemarkung Sulzschneid werden im Flächennutzungsplan keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

Fazit

Mit den derzeit im FNP dargestellten bestehenden und geplanten Wohn- und Gewerbeflächen verfügt die Gesamtstadt über Flächenpotenziale zur weiteren Entwicklung. Es gibt derzeit Pläne, das Gewerbegebiet der Fa. AGCO GmbH über die FNP-Darstellungen hinaus weiter zu entwickeln.



3 | GESAMTSTADT

Historische Entwicklung

Eine Besiedelung der Gegend um Marktoberdorf fand schon in römischer Zeit statt. Davon zeugen die Reste der Kohlhundener Villa Rustica, eines römischen Gutshofes.

Die dauerhafte Besiedelung des heutigen Stadtgebiets erfolgte durch die Alemannen in der Zeit der großen Völkerwanderungen. Belegt werden kann dies durch die Reihengräberfunde aus dem 6. Jahrhundert nach Christus. Durch die günstige Lage von Oberdorf entstand an der Stelle der heutigen Innenstadt ein Königshof, erbaut durch die Franken, die im 8. Jahrhundert auf die Alemannen folgten.

Urkundlich erwähnt wurde „Oberintorf“ erstmalig im Jahre 1150. Auf das Jahr 1200 geht der Standort der St. Martin-Kirche auf dem Schlossberg oberhalb der Stadt zurück. Im Jahr 1299 übernahmen die Fürstbischöfe des Hochstiftes Augsburg die Herrschaftsrechte. Unter deren Regierung erlebte die Ortschaft im 15. Jahrhundert eine „Blütezeit“. Sie waren es auch, die ein Schloss als Residenz erbauten, das erstmals 1424 urkundlich erwähnt wurde.

Ein bedeutsamer Meilenstein war das Jahr 1453, als der Kaiser Oberdorf das Marktrecht verlieh, was maßgeblich zur Entwicklung des Ortes beitrug. Zusätzlich zur Gerichtsbarkeit erhielt der Ort eine Befestigungsanlage, bestehend aus Marktgraben, Wall und Palisaden sowie Torhäusern. Zudem wurde das erste Rathaus errichtet. Diese Blütezeit endete im 30-jährigen Krieg, als der Ort im Jahr 1632 mehrfach durch schwedische Truppen verwüstet wurde.

In den ersten Jahrzehnten des 18. Jahrhunderts rückte Oberdorf erneut ins Blickfeld der Bautätigkeit der Augsburger Fürstbischöfe. Im aktuellen Barockstil wurde das bischöfliche Schloss erneuert und daraufhin als Jagdschloss und Sommerresidenz von jenen genutzt. Das Schloss ist bis heute erhalten und wird als Musikakademie genutzt.

Mit der Säkularisation und dem Hauptausschluss der außerordentlichen Reichsdeputation fiel der Ort im Jahr 1803 an das Königreich Bayern. Schließlich wurde am 1. Juli 1862 das Bezirksamt Markoberdorf eingerichtet.



Abb.24: Siedlungsentwicklung um 1864



Siedlungsentwicklung um 1900



Siedlungsentwicklung um 1945

1870 erfolgte der Anschluss an das Eisenbahnnetz, wodurch die Struktur des Ortes verändert wurde und der Handel und die Industrie aufblühten. Der bis dahin überwiegend landwirtschaftlich geprägte Markort entwickelte sich von da an zu einem industriellen Standort. Zwischen dem Markort und dem Bahnhof entstanden gründerzeitliche Erschließungs- und Gebäudestrukturen.

In der Nachkriegszeit kam es durch den Zuzug von Heimatvertriebenen und Flüchtlingen zu einem starken Bevölkerungswachstum und schließlich wurde 1953 aus dem Markt Oberdorf die Stadt Marktoberdorf. Durch das Bevölkerungswachstum kam es zu erheblichen baulichen Veränderungen. Diese Veränderungen beeinflussten einerseits die Ausdehnung der Siedlungsentwicklung in den nördlichen und südlichen Randgebieten, andererseits förderten sie die Entwicklung städtischer Strukturen im Stadtkern.

Im Jahr 1972 wurde die Stadt Sitz vom Landkreis Ostallgäu, der aus den Altlandkreisen Marktoberdorf, Füssen und Kaufbeuren neu gebildet wurde.



Abb.25: Luftbild Marktoberdorf im Jahr 1936



Abb.26: Luftbild Marktoberdorf im Jahr 1964



Siedlungsentwicklung um 1961



Siedlungsentwicklung um 1978



Siedlungsentwicklung 2004

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung spielt eine zentrale Rolle für die Zukunft Marktoberdorfs. Eine Betrachtung der Bevölkerungszahlen in der Zeitreihe zeigt, dass im Vergleich zur Volkszählung 1987 (15.909 EW) die Einwohnerzahl von Marktoberdorf

bis zum Jahr 2023 (18.541 EW) um 16,5 % gestiegen ist. Prognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik zufolge soll die Bevölkerung Marktoberdorfs von 18.541 Einwohnern im Jahr 2023 auf etwa 19.700 im Jahr 2044 anwachsen.

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840				
Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km²	
	insgesamt ²⁾	Veränderung 31.12.2023 gegenüber ... in %		
01.12.1840	3 701	401,0	39	
01.12.1871	3 735	396,4	39	
01.12.1900	4 731	291,9	50	
16.06.1925	5 604	230,9	59	
17.05.1939	5 752	222,3	61	
13.09.1950	9 714	90,9	102	
06.06.1961	12 195	52,0	128	
27.05.1970	15 040	23,3	158	
25.05.1987	15 909	16,5	167	
09.05.2011	18 100	2,4	191	
15.05.2022	18 313	1,2	192	

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2013	18 028	- 11	- 0,1
2014	18 170	142	0,8
2015	18 349	179	1,0
2016	18 390	41	0,2
2017	18 396	6	0,0
2018	18 539	143	0,8
2019	18 725	186	1,0
2020	18 683	- 42	- 0,2
2021	18 769	86	0,5
2022	18 303	- 466	- 2,5
2023	18 541	238	1,3

Abb.27: Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Sinnvoll scheint vor diesem Hintergrund eine Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsprozesse in der Stadt Marktoberdorf in den letzten Jahren. Prinzipiell ist dabei festzuhalten, dass die Anzahl der Sterbefälle

wie in vielen Teilen Deutschlands auch in Marktoberdorf über der Geburtenrate liegt. Die dennoch positive Bevölkerungsentwicklung ergibt sich demnach aus dem positiven Wanderungssaldo der Stadt aufgrund ihrer Wirtschaftsstärke.

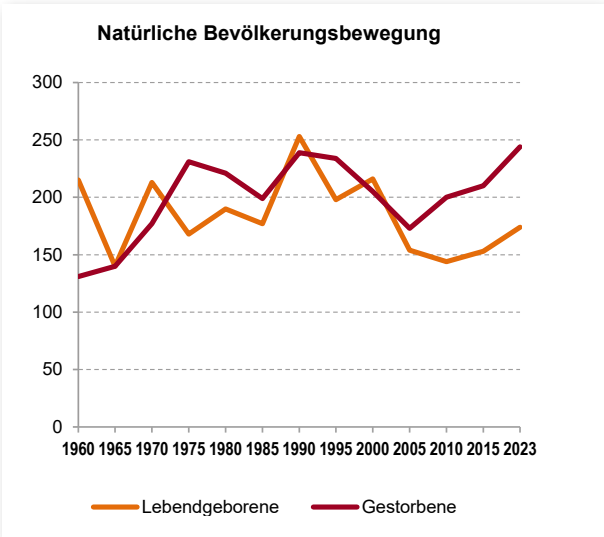


Abb.28: Monatliche Bevölkerungsbewegung

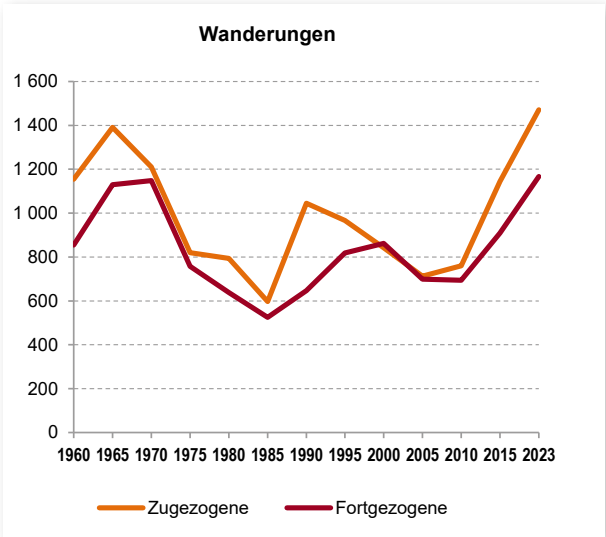


Abb.29: Wanderungen

Der demografische Wandel zeichnet sich auch in der Bevölkerungsstruktur von Marktoberdorf ab. Einem hohen Anteil älterer Personen steht ein geringerer junger Menschen gegenüber.

Ende der 80er betrug der Anteil der über 50-jährigen etwa ein Drittel an der Gesamteinwohnerzahl, im Jahr 2022 lag der Anteil der über 50-jährigen schon bei etwa 45 %.

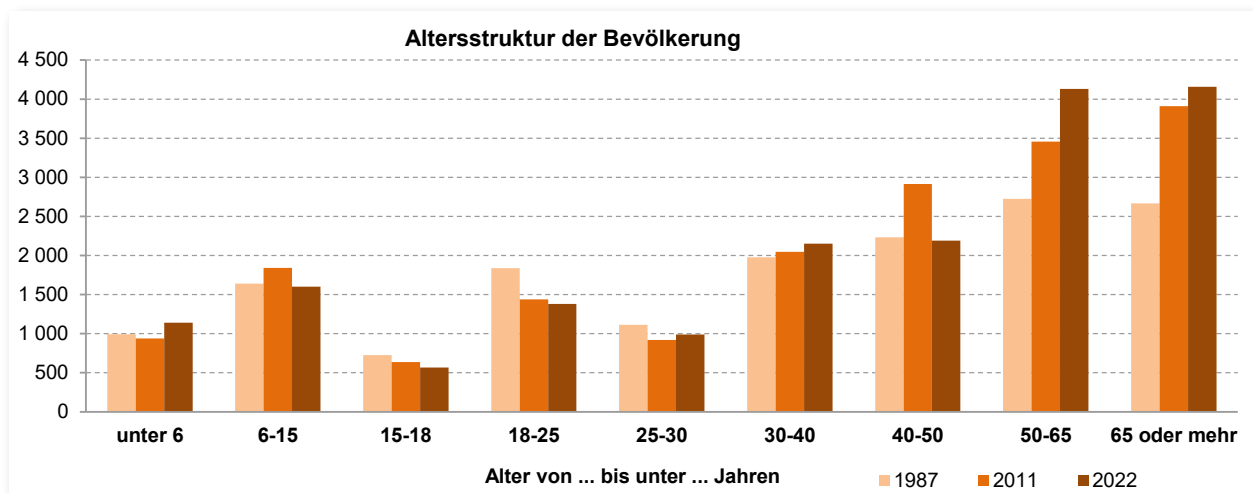


Abb.30: Altersstruktur der Bevölkerung

Im Jahr 2024 lag das Durchschnittsalter der Bevölkerung Marktoberdorfs bei 44,7 Jahren. Damit liegt Marktoberdorf über dem Durchschnitt des Landkreises Ostallgäu, des Regierungsbezirks Schwaben sowie ganz Bayerns. Allerdings steigt das prognostizierte Durchschnittsalter der Bevöl-

kerung Marktoberdorfs langsamer als auf Landkreis-, Regierungsbezirks- und Landesebene. Im Jahr 2044 liegt dieses mit 46,1 Jahren voraussichtlich auf der Höhe des Regierungsbezirk Schwabens und unter dem Durchschnittsalter des Landkreises Ostallgäus.

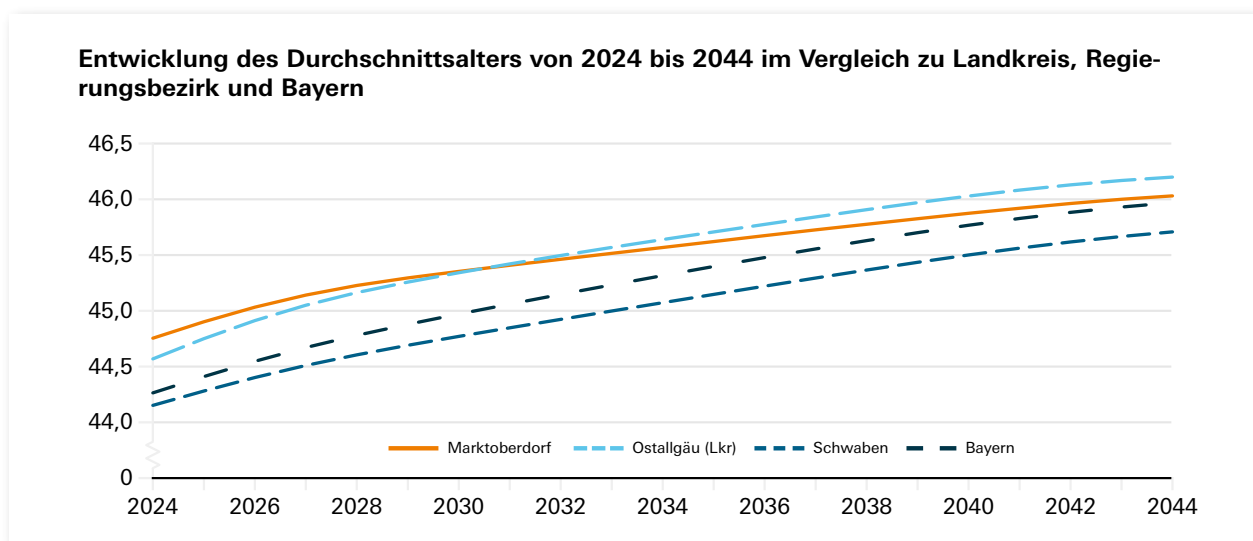


Abb.31: Entwicklung Durchschnittsalter von 2019 bis 2039

Arbeits- und Wirtschaftsstandort

Wirtschaftsstandort

Die Stadt Marktoberdorf ist ein wichtiger Standort für das verarbeitende Gewerbe: Maschinen- und Fahrzeugbau, Metallverarbeitung und Baugewerbe haben eine große Bedeutung. Der einst für die Stadt bedeutende Agrarsektor hat kaum noch direkte Bedeutung für den Arbeits- und Wirtschaftsstandort. Die Bedeutung für das Landschaftsbild und den Tourismussektor ist allerdings nicht zu unterschätzen. Marktoberdorf ist ein staatlich anerkannter Erholungsort.

Arbeitsstandort

Insgesamt gab es im Jahr 2023 12.337 Beschäftigte in Marktoberdorf. Seit dem Jahr 2011 (8.489) steigt die Anzahl der Beschäftigten kontinuierlich an. In Bezug auf die Verteilung der Beschäftigung wird die hohe Bedeutung des produzierenden Gewerbes deutlich: knapp 60 % der Beschäftigten sind hier tätig. Nach einem Anstieg der Zahl der Arbeitslosen in den Jahren 2019 und 2020 sank diese seitdem auf das Niveau 2,6 % und liegt damit unterhalb des bayerischen Durchschnitts.

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2018						
Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte am Arbeitsort	10 300	10 678	11 033	11 408	11 864	12 337
davon männlich	6 658	6 940	7 241	7 454	7 822	8 226
weiblich	3 642	3 738	3 792	3 954	4 042	4 111
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	23	25	25	25	29	24
Produzierendes Gewerbe	5 580	5 815	6 076	6 330	6 710	7 199
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	1 781	1 826	1 876	1 839	1 853	1 801
Unternehmensdienstleister	838	884	904	932	951	960
Öffentliche und private Dienstleister	2 078	2 128	2 152	2 282	2 321	2 353
Beschäftigte am Wohnort	7 394	7 574	7 613	7 777	7 869	7 923

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2022 - 2023 vorläufige Ergebnisse.

Abb.32: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte seit 2018

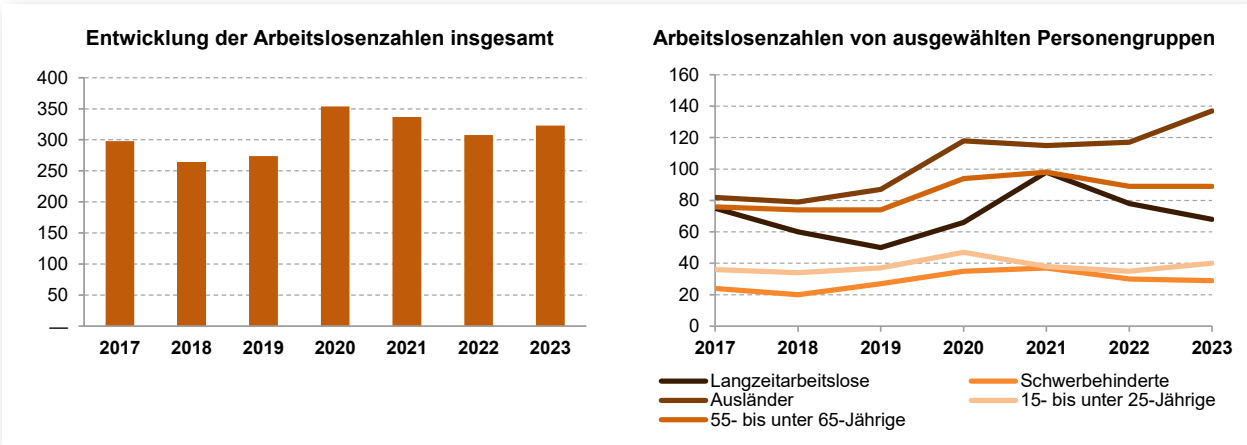


Abb.33: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen gesamt

Abb.34: Entwicklung Arbeitslosenzahlen nach Personengruppe

Pendlersaldo

Der Pendlersaldo errechnet sich aus Einpendlern abzüglich Auspendlern. Durch seine Stellung als bedeutender Wirtschafts- und Beschäftigungsstandort hat Marktoberdorf im Gegensatz zum gesamten Landkreis Ostallgäu eine positive Bilanz. Seit 2019 besteht ein ausgeprägtes Pendlerplus (im Jahr 2023 waren es 4.414 Personen), welches weiter ansteigt. Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendeln aktuell mehr als doppelt so viele Beschäftigte nach Marktoberdorf ein als aus der Stadt auspendeln.

Unternehmen

Marktoberdorf ist ein bedeutender Produktionsstandort, insbesondere im metallverarbeitenden Gewerbe. Das bekannteste Unternehmen der Stadt ist der Traktorenhersteller AGCO GmbH. Der Produktionsstandort der Getriebefertigung sowie der Endmontage von Traktoren befindet sich im Industriegebiet westlich der Bahn. Dort sind etwa 6.100 Mitarbeiter tätig (Stand 2020). Weitere große Unternehmen sind RÖSLE Küchengeräte (keine Produktion in Marktoberdorf) und die Grömo Dachentwässerungszubehör, die beide zur Metallwarenfabrik Marktoberdorf GmbH & Co. KG gehören.

Außerdem ist die Firma Hubert Schmid (Recycling und Umweltschutz/Bauunternehmen) im Gewerbegebiet bei Geisenried ansässig. Im Marktoberdorfer Stadtteil Leuterschach befindet sich außerdem ein Produktionsstandort des Allgäuer Brauhauses (ehem. Sailerbräu), ein Unternehmen der Radeberger Gruppe.

Das produzierende Gewerbe ist mit 58,5 % der dominierende Wirtschaftsbereich, im Dienstleistungsbereich arbeiten 26,7 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, im Handel und Verkehr 14,6 %. Die Wirtschaftsstruktur ist ähnlich dem des gesamten Landkreises, jedoch mit einer stärkeren Ausprägung des produzierenden Gewerbes.

Tourismus

Marktoberdorf weist einen hohen Freizeit- und Erholungswert auf. Die Stadt liegt im reizvollen Voralpenland, verfügt über Museen und Sehenswürdigkeiten und ist anerkannter Erholungsort. Als Touristendestination und Übernachtungsstandort ist die Stadt jedoch nur von untergeordneter Bedeutung. Marktoberdorf weist lediglich 5,5 Übernachtungen je Einwohner auf, der Wert des Landkreises Ostallgäu liegt mit 26,9 Übernachtungen um ein Vielfaches höher.

Marktoberdorf weist damit keine herausgehobene touristische Ausrichtung auf. Als Wirtschaftsfaktor tragen jedoch auch Tagesgäste ohne Übernachtungen deutlich zur Belebung der Innenstadt bei und generieren Umsätze in Handel und Gastronomie.

Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland in Betrieben mit neun oder mehr Gästebetten ¹⁾²⁾

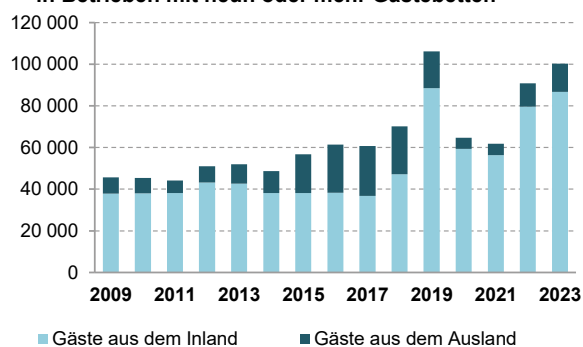


Abb.35: Übernachtungszahlen

Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten in Prozent

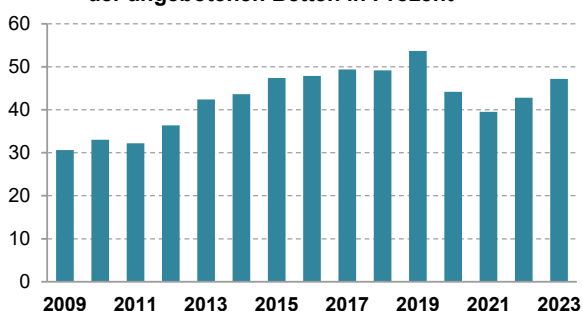


Abb.36: Bettenauslastung

Wohnstandort

Wohnungsbestand

Im Jahr 2023 gab es in Marktoberdorf 8.448 Wohnungen in Wohngebäuden. Gemeinsam mit den Wohnungen in Nichtwohngebäuden lag die Anzahl bei 8.848 (im Vergleich 2013: 8.293). Neben der Zunahme der Anzahl der Wohnungen wuchs auch die Wohnfläche pro Wohneinheit an. Im Jahr 2023 besitzt die durchschnittliche Wohnung in Marktoberdorf 102,4 m² (Vergleich 2013: 101,3 m²).

Gebäudebestand

Der Gebäudebestand setzt sich in Marktoberdorf überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Insgesamt gibt es in der Stadt 4.962 Wohngebäude (Stand: 2023). 71,6 % dieser Wohngebäude sind Einfamilienhäuser, weitere 16,4 % sind Zweifamilienhäuser und in 11,9 % der Gebäude sind drei oder mehr Wohnungen zu finden (Stand: 2023).

Bautätigkeit

Unter Baugenehmigungen werden genehmigungs- oder zustimmungsbedürftige sowie kenntnis- gabe- oder anzeigepflichtige oder einem Ge- nehmigungsfreistellungsverfahren unterliegende Baumaßnahmen verstanden. Seit dem niedrigen Niveau im Jahr 2019 sind in den letzten Jahren die jährlichen Baugenehmigungen in Marktoberdorf wieder angestiegen (Vergleich: 2019 8 Errichtun- gen neuer Wohngebäude; 2023 – 21 Errichtungen neuer Wohngebäude).

Unter Baufertigstellungen werden die Fertig- stellungen von genehmigungs- oder zustim- mungsbedürftigen sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtigen oder einem Genehmigungsfrei- stellungsverfahren unterliegenden Baumaßnah- men verstanden. Dieses Niveau schwankt über die Jahre hinweg und lag im Jahr 2023 etwas niedriger als im Vorjahr.

16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2020								
Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude ¹⁾	4 905	100,0	4 915	100,0	4 939	100,0	4 962	100,0
darunter mit 1 Wohnung	3 529	71,9	3 529	71,8	3 540	71,7	3 553	71,6
2 Wohnungen	796	16,2	802	16,3	810	16,4	815	16,4
3 oder mehr Wohnungen	578	11,8	582	11,8	587	11,9	592	11,9
Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden	8 325	100,0	8 349	100,0	8 405	100,0	8 448	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	1 592	19,1	1 604	19,2	1 620	19,3	1 630	19,3
3 oder mehr Wohnungen	3 192	38,3	3 204	38,4	3 233	38,5	3 253	38,5
Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden	8 725	100,0	8 748	100,0	8 806	100,0	8 848	100,0
davon								
1 Raum	202	2,3	202	2,3	207	2,4	207	2,3
2 Räumen	701	8,0	703	8,0	712	8,1	717	8,1
3 Räumen	1 501	17,2	1 507	17,2	1 519	17,2	1 531	17,3
4 Räumen	1 599	18,3	1 594	18,2	1 604	18,2	1 613	18,2
5 Räumen	1 805	20,7	1 809	20,7	1 814	20,6	1 810	20,5
6 Räumen	1 403	16,1	1 415	16,2	1 426	16,2	1 437	16,2
7 oder mehr Räumen	1 514	17,4	1 518	17,4	1 524	17,3	1 533	17,3
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m²	890 756	X	894 007	X	899 937	X	905 801	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	102,1	X	102,2	X	102,2	X	102,4	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	42 197	X	42 320	X	42 558	X	42 760	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	4,8	X	4,8	X	4,8	X	4,8	X

Abb.37: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2020



4 | HAUPTORT BESTANDS- AUFNAHME

Siedlungsstruktur

Das Siedlungsgebiet der Kernstadt Marktoberdorf mit den Ortsteilen Ennenhofen und Thalhofen liegt am östlichen Rand des Wertachbeckens. Nach Westen Richtung Wertach fällt das Gelände mit geringer Neigung ab. Das Stadtgebiet wird im Osten durch einen eiszeitlichen Riedelrücken begrenzt. Zu ihm gehören der bewaldete Höhenrücken der Luitpoldhöhe (Buchel), der Schlossberg und der Galgenberg. Durch diese Topografie war die Entwicklung der Stadt Richtung Osten gebremst. Für die Entwicklung der Stadt in nördliche, westliche und südliche Richtung gab die Topografie keine zwingenden Einschränkungen vor. Dementsprechend fand die Siedlungsentwicklung Marktoberdorfs in diesen Bereichen statt.

Innenstadt

Die Innenstadt Marktoberdorfs liegt mittlerweile inmitten ausgedehnter Neubausiedlungen und Gewerbeflächen. Ursprünglich handelte es sich um einen landwirtschaftlich geprägten Marktflecken mit typischen Einfirsthöfen entlang der Straßen und einer Kapelle und Gasthäusern in der Ortsmitte. Über dem Markt thronte auf dem Schlossberg das herrschaftliche Schloss und die St. Martin-Kirche. Später wurde Marktoberdorf befestigt. Da die mittelalterliche Wall-Graben-Befestigung schon Anfang des 19. Jahrhunderts aufgegeben wurde, ist sie im heutigen Stadtgefüge nicht mehr erkennbar. Daher sind heute keine klaren, räumlichen Grenzen der Altstadt mehr vorhanden.

Mit dem Bau der Eisenbahn im 19. Jahrhundert fand eine gründerzeitliche Siedlungsentwicklung zwischen Altstadt und Bahn statt. Im Zuge der Industrialisierung entstanden auch bereits Gewerbeflächen westlich der Bahn. Seit Beginn der Industrialisierung fand in Marktoberdorf durchgehend eine starke Siedlungsentwicklung statt, die einen weiteren deutlichen Schub mit der Ansiedlung von Heimatvertriebenen nach dem zweiten Weltkrieg bekam.

Wohngebiete

Das enorme Bevölkerungswachstum seit der Nachkriegszeit und die positive wirtschaftliche Entwicklung führten zu einem weitreichenden Wachstum der Siedlungsfläche.

Nördlich der Innenstadt entstand in den 1960er Jahren der Stadtteil Moos, der sowohl aus Mehr- als auch Einfamilienhäusern besteht. Der benachbarte Weiler Ennenhofen wuchs durch diese nördlichen Siedlungserweiterung mittlerweile mit der Kernstadt Marktoberdorf zusammen.

Am südlichen Ortsrand entstand in den 1990er Jahren das Wohngebiet „Gewend“. Besonderheit dieses Wohngebietes ist die Anlage eines zentralen Grünzugs im Quartier, der dieses Wohngebiet zu einer begehrten Wohnadresse macht. Im angrenzenden Wohngebiet „Gschlatt“ entstanden weitere Einfamilienhäuser.

Zwischen der Luitpoldhöhe und dem Schlossberg liegt mit dem „Riedle“, ein Wohn- und Mischgebiet an der Füssener Straße.

Am östlichen Ortsrand am Galgenberg und der Kaufbeurener Straße liegt das Wohngebiet am Alsterberg. Es befindet sich zum Teil oberhalb des Wertachbeckens.

In Thalhofen wurde das ursprüngliche Dorfgebiet im Norden durch Eigenheimsiedlungen ergänzt. Eine weitere Siedlungsentwicklung mit Einfamilienhäusern fand im Süden zur Wertach hin statt.

Schulzentrum

Zwischen der Bahnstrecke und den südlichen Wohngebieten liegt das Schulzentrum von Marktoberdorf. Große Gebäudekubaturen und ausgedehnten Freiflächen mit Sport- und Freizeitanlagen prägen diesen Bereich.

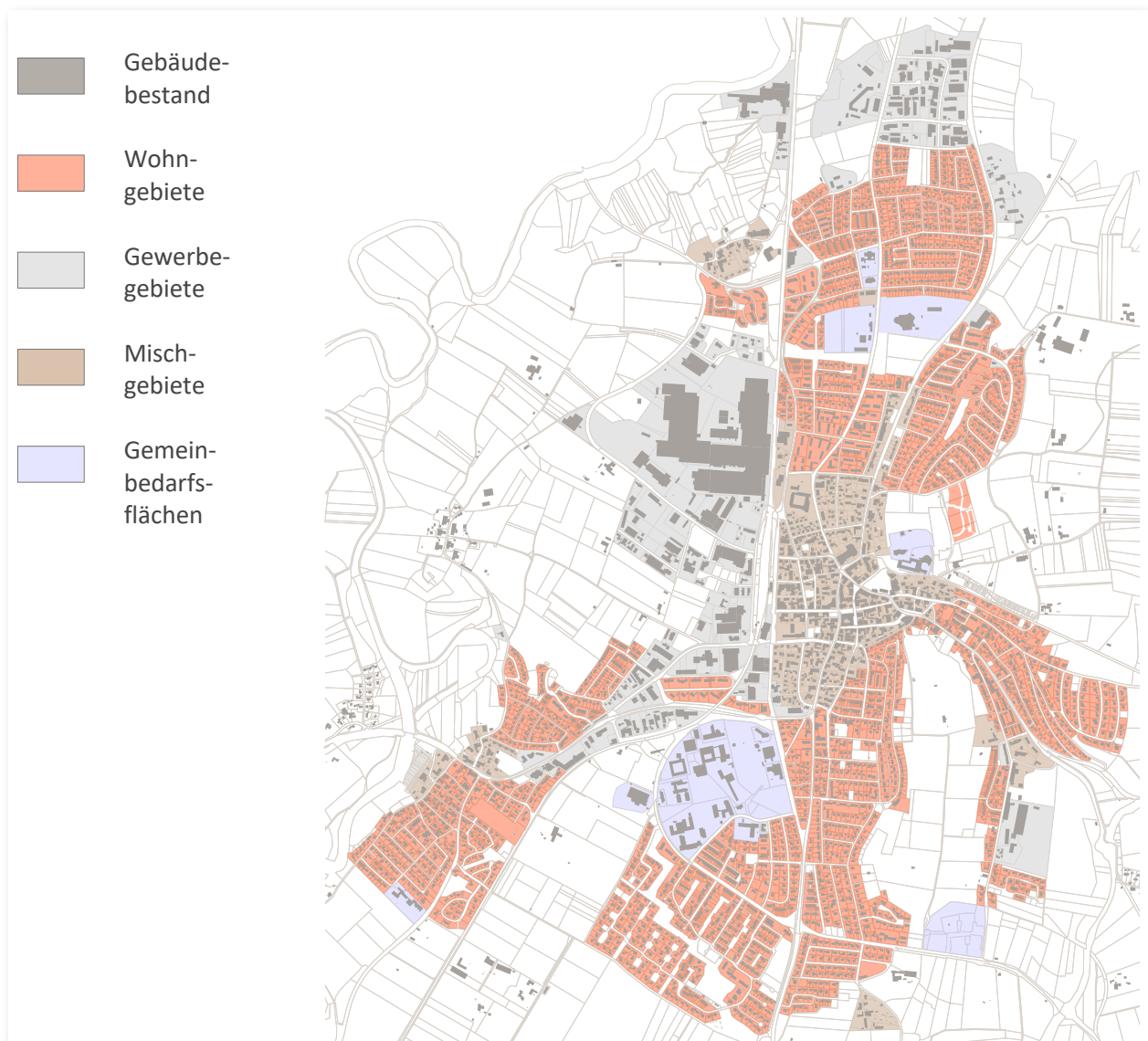
Gewerbe- und Industriegebiete

Ein Großteil der Arbeitsplätze Marktoberdorfs wird vom hier ansässigen produzierenden Gewerbe bereitgestellt. Dementsprechend groß ist die Ausdehnung dieser Gewerbeflächen im Stadtgebiet.

Diese großen Gewerbebetriebe befinden sich vorrangig im Bereich westlich der Bahnstrecke Biessenhofen-Füssen. Die Gewerbe- und Industrieeinheiten werden durch großmaßstäbliche Hallen und Baumassen geprägt.

Neben dem Produktionsstandort der Fa. AGCO GmbH sind weitere produzierende Unternehmen, wie zum Beispiel die Fa. Rösle hier ansässig, aber auch großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Die Kubaturen der Gebäude im Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand sind wesentlich kleiner. Das Gewerbegebiet ist charakterisiert durch eine breite Durchmischung von Handwerk, Handel, Industrie, Dienstleistern und Logistik.



Karte 01: Siedlungsstruktur Hauptort

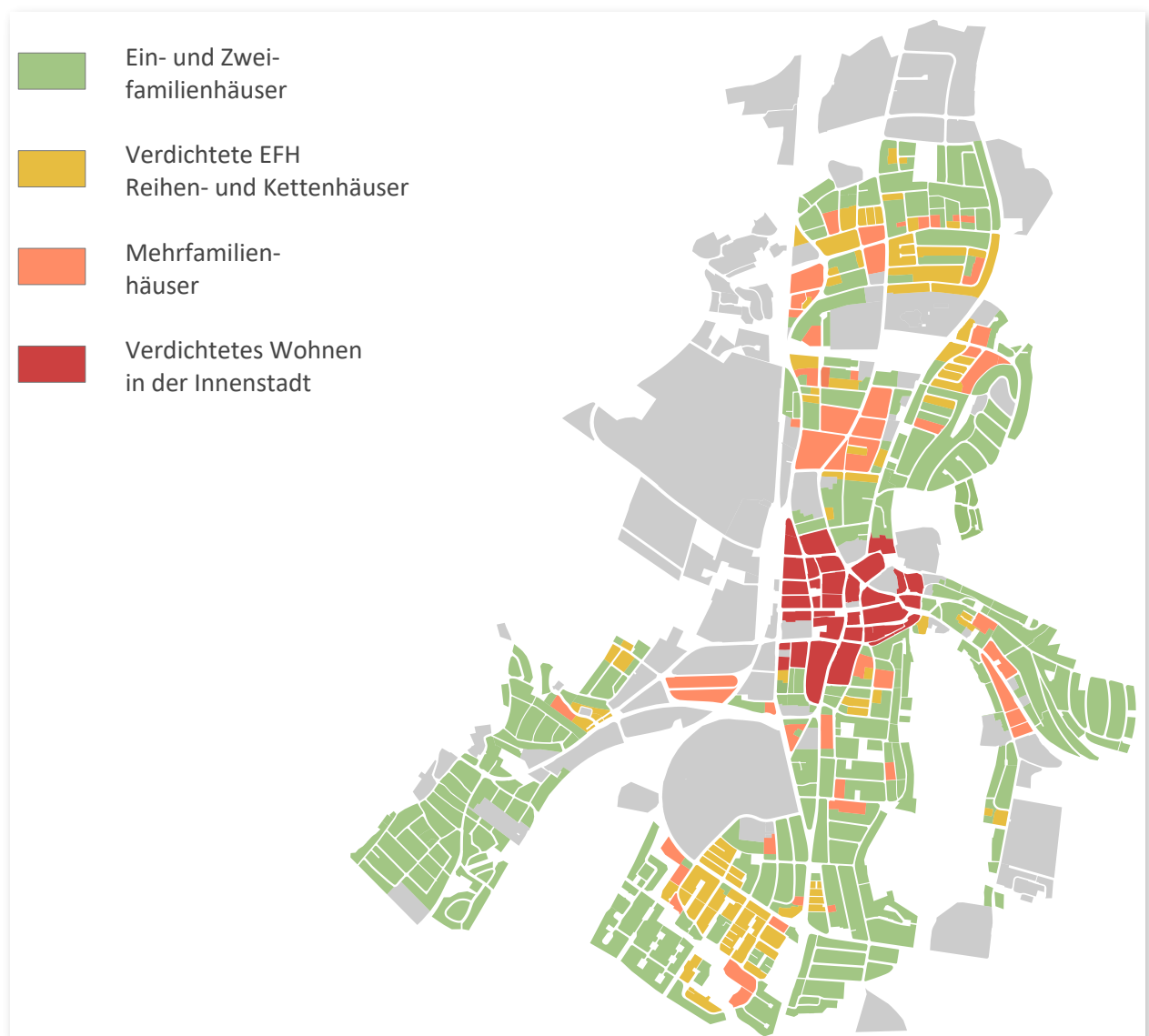
Wohngebäude

Die vorherrschende Wohnform in Marktoberdorf ist das Einfamilienhaus. In der Gesamtstadt sind 71 % aller Wohngebäude Einfamilienhäuser.

Der hohen Wohnqualität dieser Gebäudeform, welche durch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und meist großzügige private Freiflächen geschaffen wird, steht ein erhöhter Flächenverbrauch gegenüber.

Einfamilienhäuser finden sich in der Kernstadt hauptsächlich als freistehende Einfamilienhäuser (teilweise mit Einliegerwohnung), aber auch als Hausgruppen.

Quartiere mit Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) finden sich südlich von Ennenhofen, nördlich des Landratsamtes, in der Zepelinstraße, in der Füssener Straße sowie am Carl-Orff-Ring.

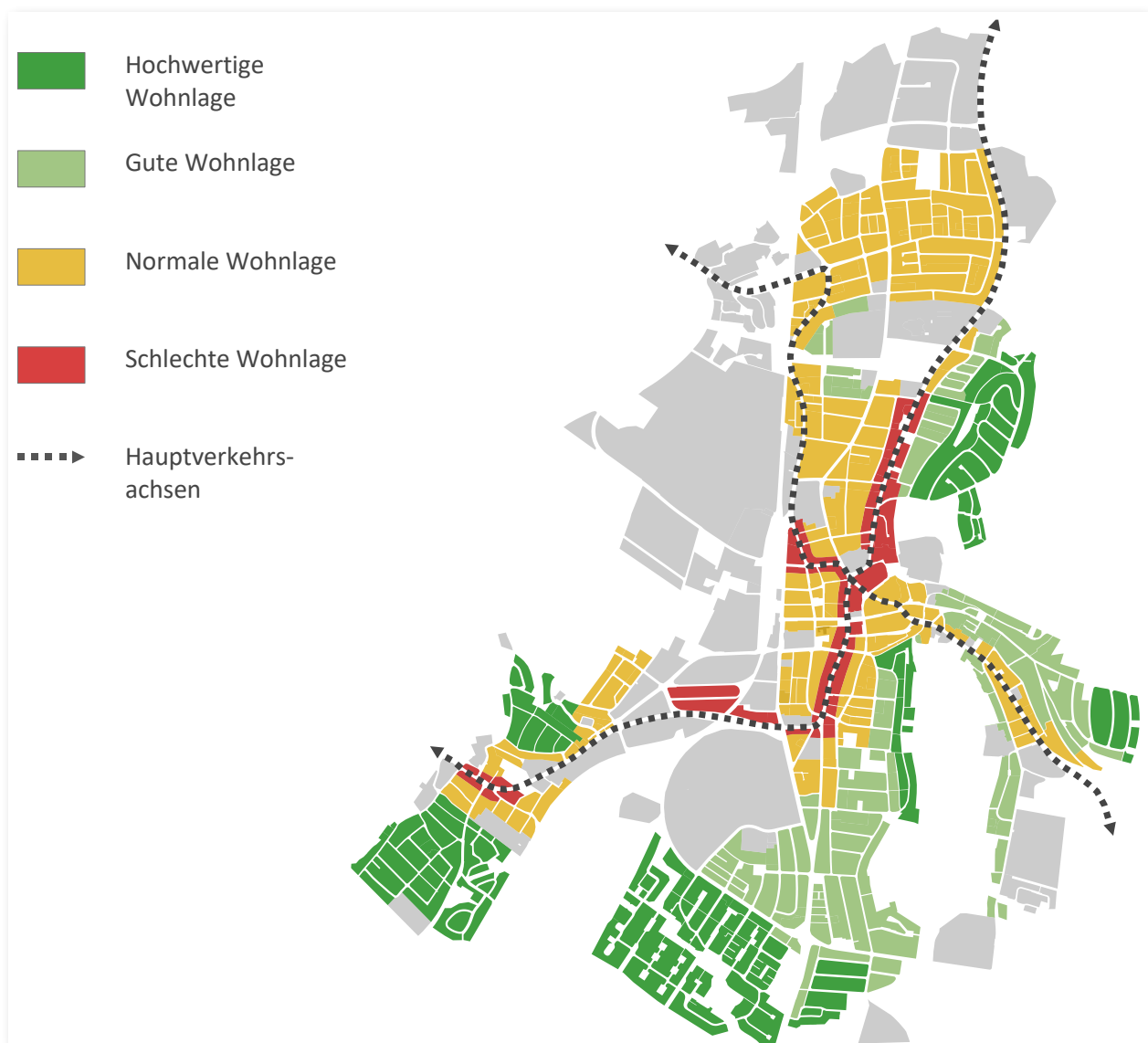


Karte 02: Gebäudetypologie Wohnen Hauptort

Wohnlage

Die besten Wohnlagen finden sich an den Ortsrändern. Eine starke Durchgrünung der Wohngebiete, die räumliche Nähe zu größeren Freiflächen und Naherholungs- bzw. Freizeiteinrichtungen sowie die Nähe zu sozialen Einrichtungen zeichnen diese Gebiete aus.

Beeinträchtigt sind jene Bereiche, welche sich an den Haupterschließungsachsen Marktoberdorfs befinden. Hier treten hohe Lärmimmissionen auf. Die Mehrfamilienhäuser an der Zeppelinstraße liegen in einer Insellage zwischen Bahnstrecke, Bundesstraße sowie gewerblichen Bauflächen.



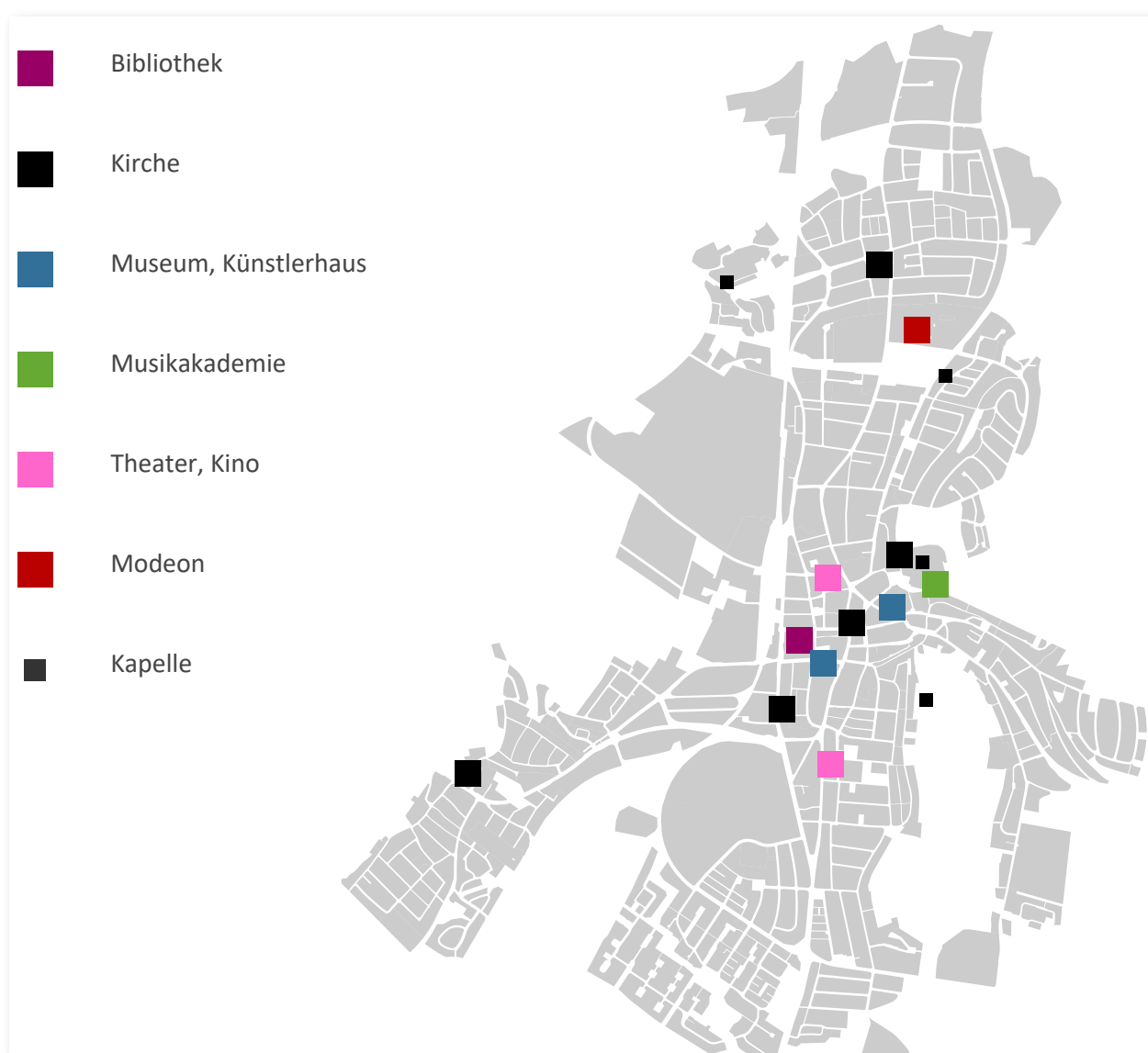
Karte 03: Wohnlagen Hauptort

Kulturelle Einrichtungen

Die meisten kulturellen Einrichtungen befinden sich in der Innenstadt bzw. in deren unmittelbarer Nähe. Hier befinden sich unter anderem die Museen, die Stadtbücherei sowie das Kino der Stadt.

Die Bayerischen Musikakademie im ehemaligen kurfürstlichen Schloss ist eine Begegnungsstätte für Musiker. Diese bietet Räumlichkeiten für Kurse und Seminare und ist ein beliebter Ort für Konzerte.

Das 1983 errichtete MODEON bildet ein weiteres kulturelles Zentrum Marktoberdorfs. Als Veranstaltungsort steht es für vielfältige Nutzungen wie Tagungen, Ausstellungen und Podiumsdiskussionen zur Verfügung.



Karte 04: Verteilung kulturelle Einrichtungen Hauptort

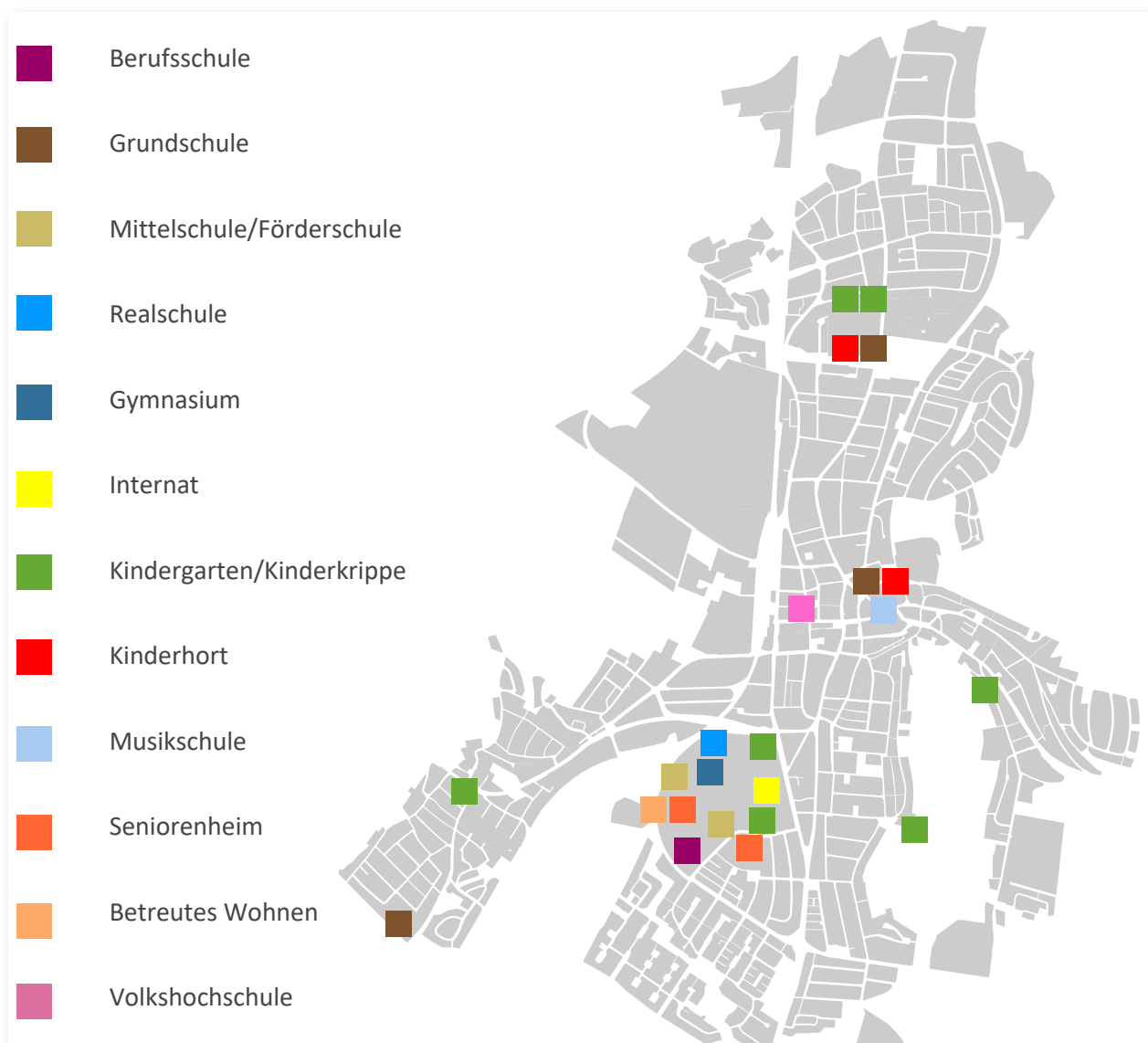
Soziale Infrastruktur

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur konzentrieren sich in der Innenstadt, im Bereich der Schulzentrum am Mühlsteig, sowie an der nördlichen Schwabenstraße.

Kindergärten verteilen sich gleichmäßig über das Stadtgebiet. Die Berufs- und Fachschulen im Schulzentrum verdeutlichen die hervorgehobene Stellung, die Marktoberdorf für das Umland hat.

Die Grundschule St. Martin wurde komplett neu gebaut und vor Kurzem eröffnet.

Im Bereich der Seniorenbetreuung existiert eine größere Wohnanlage für betreutes Wohnen südlich des Rathauses. Im Stadtzentrum finden sich jedoch keine Seniorenheime. Somit sind zentrale Versorgungseinrichtungen für ältere Mitbürger nur schwer fußläufig zu erreichen.

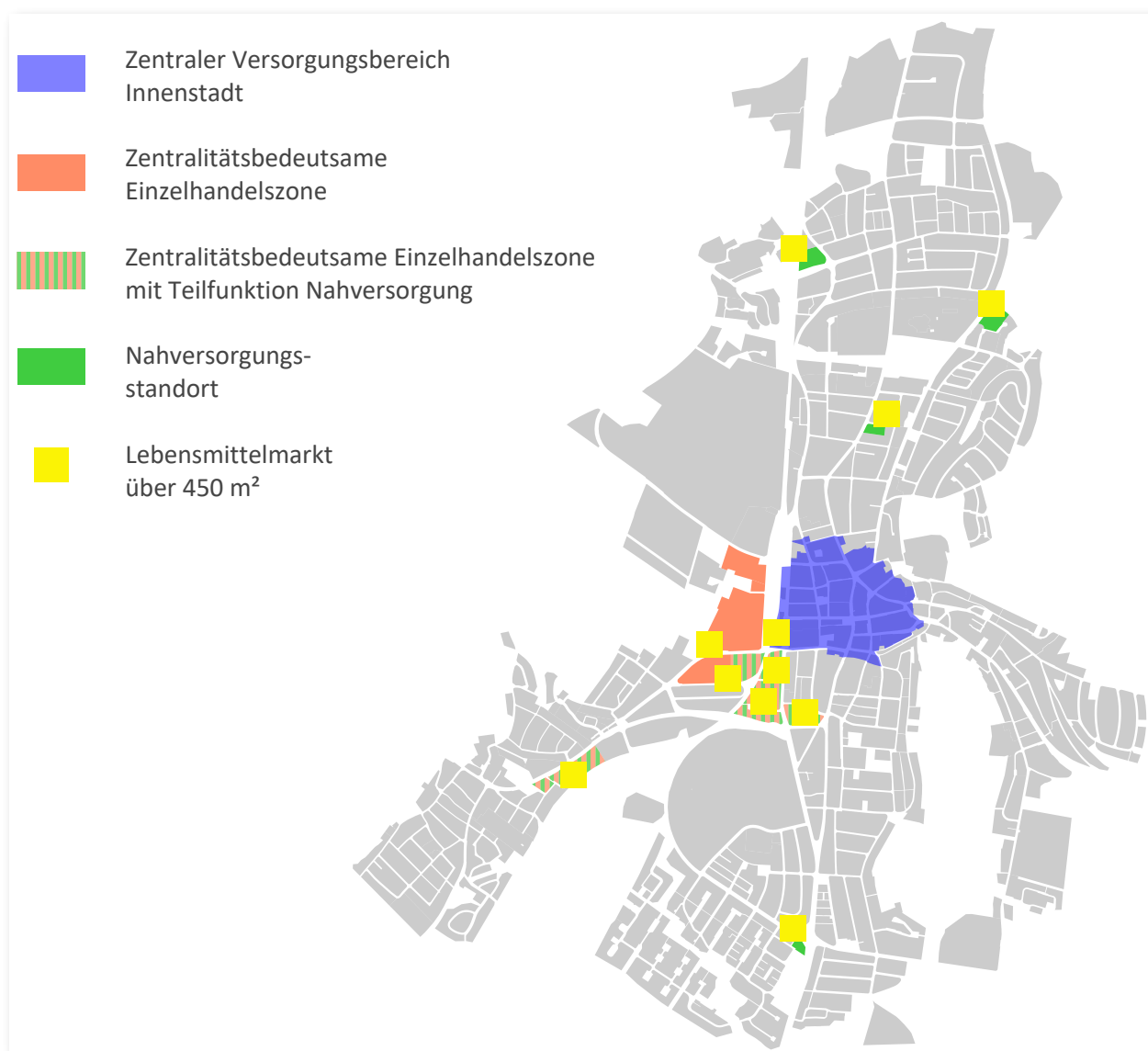


Karte 05: Verteilung Einrichtungen soziale Infrastruktur Hauptort

Einzelhandel

In Marktoberdorf sind 131 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von etwa 45.900 m² ansässig. Für die Stadtgröße und die Marktsituation ist dies eine angemessene Einzelhandelsausstattung, die die grundlegende Versorgung der eigenen Bevölkerung und des Umlandes gewährleisten kann. Die Innenstadt weist mit etwa 26 % der städtischen Verkaufsfläche einen vergleichsweise hohen Flächenanteil auf und unterstreicht die hohe Bedeutung der Innenstadt für den städtischen Einzelhandel. Das Einzelhandelsangebot und die Auswahl in

der Innenstadt können gemessen an der Stadtgröße und zentralörtlichen Bedeutung als überaus ansprechend eingestuft werden. Mit Dienstleistungsangeboten und Gastronomie bildet der Einzelhandel die Grundlage für eine florierende Innenstadt. Die gesamtstädtische Einzelhandelsattraktivität wird in hohem Maße durch einen vielfältigen und mit leistungsfähigen Großbetrieben ergänzten Standortbereich Innenstadt getragen. Fachmarktstandorte ermöglichen die Ansiedlung von in der Innenstadt nicht realisierbaren Einzelhandelsbetrieben.



Karte 06: Versorgungsbereiche Einzelhandel Hauptort

Gewerbe

Die Stadt Marktoberdorf ist ein wichtiger Standort für das verarbeitende Gewerbe. Neben dem Maschinen- und Fahrzeugbau haben die Metallverarbeitung und das Baugewerbe große Bedeutung für Marktoberdorf.

Die großen Betriebe des verarbeitenden Gewerbes konzentrieren sich auf die Flächen westlich der Bahn (Fa. AGCO GmbH und Fa. Rösle). Für Erweiterungen stehen noch zusätzliche Flächen bereit.

Im Gewerbegebiet im Norden Marktoberdorfs befinden sich neben dem Abfallentsorgungszentrum der städtische Bauhof, Handwerks-, Handels-, Industrie-, Dienstleistungs- und Logistikunternehmen.

Im Gewerbegebiet von Thalhofen westlich der Wertach befinden sich vorrangig Bau- und Handwerksbetriebe sowie die Betriebsfläche der Fa. Hubert Schmid. Hier sind noch freie Gewerbeflächen vorhanden. Weitere Gewerbecluster befinden sich an der Brücken- sowie an der Saliterstraße.



Karte 07: Verteilung Gewerbegebiete Hauptort

Landschaft und Grünordnung

Einbindung in die Landschaft

Das Stadtgebiet Marktoberdorf mit Thalhofen liegt östlich der Wertachau in der Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge. Den östlichen Rand des Siedlungsgebiets bildet eine Moränenhangkante. Diese erhebt sich ca. 20 m über die Altstadt hinaus. Die Pfarrkirche und das Schloss liegen auf dieser Hangkante in exponierter Lage und sind weithin sichtbare Orientierungspunkte, auf welche zahlreiche Sichtbezüge in der Landschaft zulaufen. Teilweise hat sich das Siedlungsgebiet Marktoberdorfs bereits auf die Hangbereiche ausgebreitet. Neben dieser prägenden Hangkante ist mit der Luitpoldhöhe südlich der Altstadt ein weiterer Hochpunkt im Stadtgebiet mit orientierender Fernwirkung vorhanden.

Im Norden, wo die Moränenkante und die Wertachau aufeinandertreffen, läuft das Siedlungsgebiet schmal aus. Südlich der Altstadt breitet sich das Siedlungsgebiet mit Thalhofen, den Wohngebieten südlich des Schulkomplexes sowie den Wohn- und Gewerbeflächen an der Füssener und Tölzer Straße ohne klare Stadtkante in die ebenen Wertachtalbereiche aus.

Die umgebende Landschaft ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, die sowohl in der feuchten Wertachau als auch im kleinteiligen Moränenhügelland von Grünland und Milchwirtschaft dominiert wird. Größere Waldgebiete sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Die teilweise noch intakten Auwaldbereiche entlang der Wertach sind als Biotope kartiert. Zum großen Teil fügen sich die Siedlungsflächen durch eingewachsene Ortsrandeingrünungen gut in die Landschaft ein. Oft übernehmen Privatgärten mit Gehölzen die Funktion der Ortsrandeingrünung. Im Osten verstärkt die Topografie der Geländekanten die Funktion der Ortsrandeinbindung. Die Gewerbeflächen im Westen sind teilweise mangelhaft eingegrünt.

Grünzüge

Von großer Bedeutung für die Grünstruktur der Stadt sind die Grünzüge, die sich in die Stadt hineinziehen. Von Süden her ist vor allem die steil aufragende Luitpoldhöhe ein wichtiger Grünbereich im Stadtgebiet. Östlich der Bahnlinie zieht sich ein weiterer Grünzug von Südwesten in die Stadt hinein, der im Bereich des Schulkomplexes ausläuft.

Von Osten bildet das Naturdenkmal Kurfürstenallee eine wichtige Grünverbindung, die sich auf das Schloss bezieht. Dieser Grünzug ist als Landschaftsschutzgebiet eingetragen.

Von Westen zieht sich die Weibletshofener Straße in die Stadt und trennt bislang Thalhofen von den Gewerbeflächen des Gewerbegebiets Nord. Ein weiterer, angedeuteter Grünzug verläuft in Ost-West-Richtung vom Galgenberg über die Grünflächen am MODEON bis nach Ennenhofen.

Die wertvollen Grünzüge ziehen sich unterschiedlich weit in die Stadt hinein. Dort enden sie jedoch und werden weder durch ökologisch funktionale noch durch zentrale Fuß- und Radwegeverbindungen vernetzt. Alle grünen Achsen enden spätestens am Rand der Innenstadt.

Natur in der Stadt

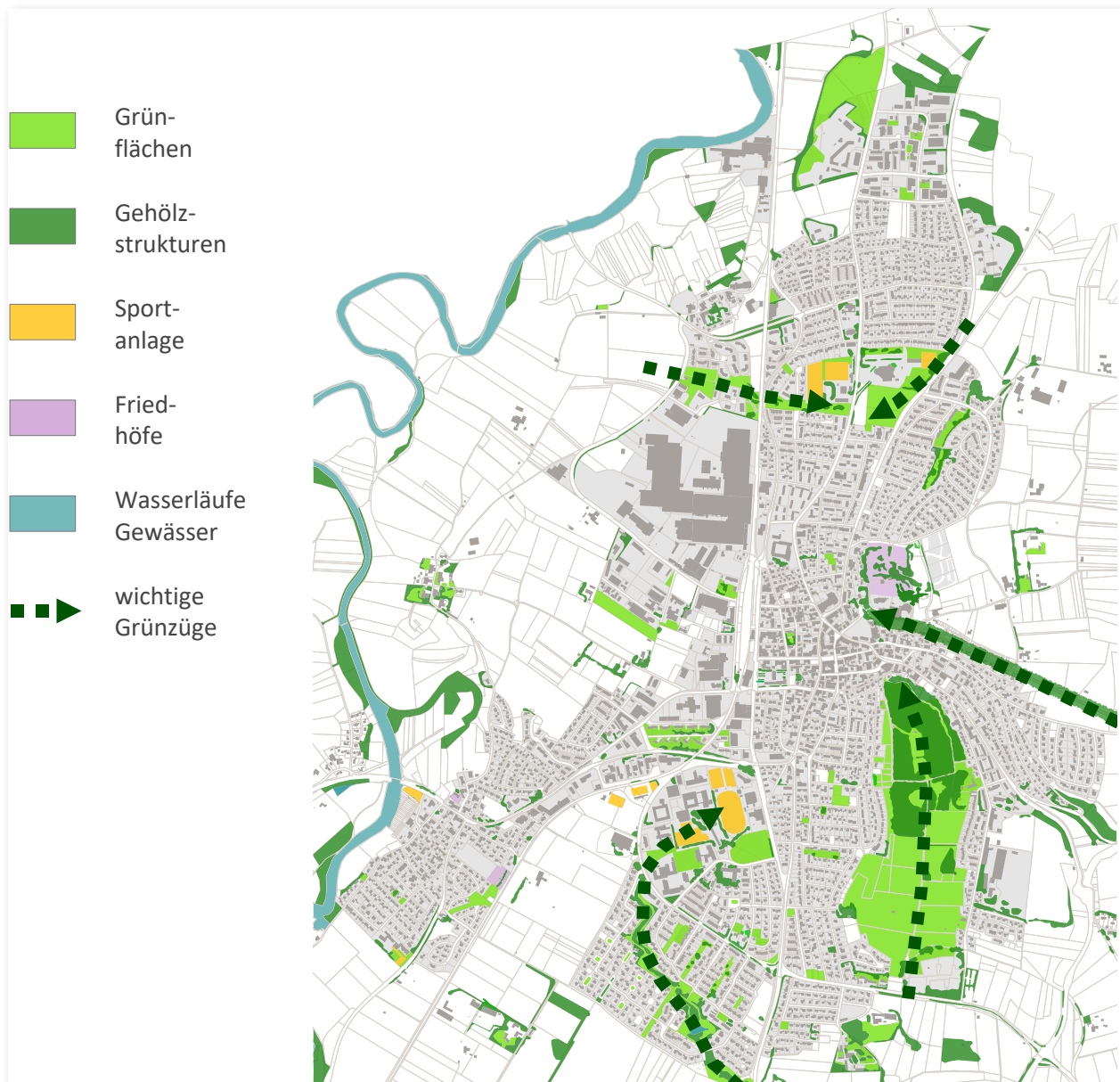
Eine Durchgrünung des Stadtgebiets durch Bäume und Grünflächen gewährleistet nicht nur Aufenthaltsqualität, klimatischen Komfort und Reduzierung der Feinstaubbelastung, sondern leistet auch einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt in der Stadt.

Innerhalb des bebauten Bereichs sind in Marktoberdorf jedoch nur sehr wenige Vegetationsflächen vorhanden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen in der Kernstadt befinden sich vorwiegend in Privatgärten und -grundstücken. Straßenbegleitende Baumreihen und Alleen sind kaum vorhanden.

Etwas stärker durchgrünte Flächen sind der Friedhof an der Pfarrkirche, das Wohngebiet am Alsterberg mit durchgehender Grünachse, die Wohnbauflächen am Westhang der Luitpoldhöhe sowie das Wohngebiet mit Grünzug am Carl-Orff-Ring.

Kartierte Biotope und Schutzgebiete finden sich im bebauten Zusammenhang nicht. Erst an den Siedlungsrändern sind die ersten Biotope kartiert.

Hierbei handelt es sich vor allem um Gehölzstrukturen wie Hecken, Wäldchen oder Gewässerbegleitgehölze, um Feuchtbiotope wie Niedermoorreste oder Röhrichte sowie um den hochwertvollen Naturraum der Wertachau, der in Thalhofen direkt an die Siedlungsflächen angrenzt.



Karte 08: Landschaft und Grünausstattung Hauptort

Landschaftliche Erholungsbereiche

Marktoberdorf mit dem dicht bebauten Stadtkern besitzt keine größeren innerstädtischen Erholungsflächen. Nur nördlich der Innenstadt im Bereich des MODEON ist ein größerer Grünraum vorhanden, der mit Bolz- und Sportplätzen sowie einer Pump-trackanlage wichtige Flächen für Freizeitaktivitäten bietet. Weitere, teilweise öffentlich nutzbare Sportflächen liegen im Bereich der Schulen südlich der Innenstadt. Die umgebende Landschaft selbst ist jedoch das wichtigste Erholungspotenzial der Stadt. Die Grünzüge und Landschaftsräume, die sich mit der Stadt vernetzen bieten gute Möglichkeiten, aus den Wohngebieten schnell in die freie Landschaft zu gelangen. Zu den wichtigsten siedlungsnahen Freiräumen zählen die Luitpoldhöhe, die Wertachau, der Galgenberg und die Grünverbindung nach Bertoldshofen. Bei all diesen Erholungsbereichen sind die Erreichbarkeit von der Stadt aus, insbesondere mit dem Rad und zu Fuß, sowie deren Nutzbarkeit für die landschaftsbezogene Erholung (Durchwegung, Wegweisung, Erholungseinrichtungen) verbesserungsfähig.

Funktionale Vernetzung mit der Landschaft

Die Verbindung der Stadt mit der Landschaft sowie der Wohn- mit den Erholungsflächen wird durch ein gut ausgebautes Fuß und Radwegesystem gewährleistet. Die Radwegeverbindungen verlaufen jedoch teilweise entlang der großen Durchgangsstraßen. Autofreie Grünverbindungen für Fußgänger und Radfahrer sind kaum vorhanden. In den Jahren 2023/2024 wurde ein Radverkehrskonzept für Marktoberdorf erstellt. Der Fokus lag auf dem Alltagsverkehr, Freizeit- und Touristikaspekte wurden jedoch auch berücksichtigt. Um den Anteil von Radfahrern und Fußgängern zu erhöhen, sollen Lücken im Wegenetz geschlossen werden. Für die Qualität des Wohnstandortes ist vor allem die Erreichbarkeit der Erholungsflächen von hoher Bedeutung. Da die bedeutenden Erholungsflächen in Marktoberdorf eher am Rand der Stadt sowie

außerhalb des Stadtgebiets angesiedelt sind, ist die Vernetzung der Stadt mit den Erholungsflächen entscheidend. Ein sehr gutes Beispiel für eine attraktive Vernetzung stellt die Kurfürstenallee dar, die Stadt und östlich liegende Landschaft auf hoch attraktive Weise verbindet. Weitere Landschaftsachsen von vergleichbarer Qualität sind in Marktoberdorf nicht vorhanden. Insbesondere für die Vernetzung nach Westen (Weibletshofen) und Süden sind jedoch hohe Potenziale gegeben.



Abb.38: Freizeitgelände am MODEON



Abb.39: Grünzug an der Buchel

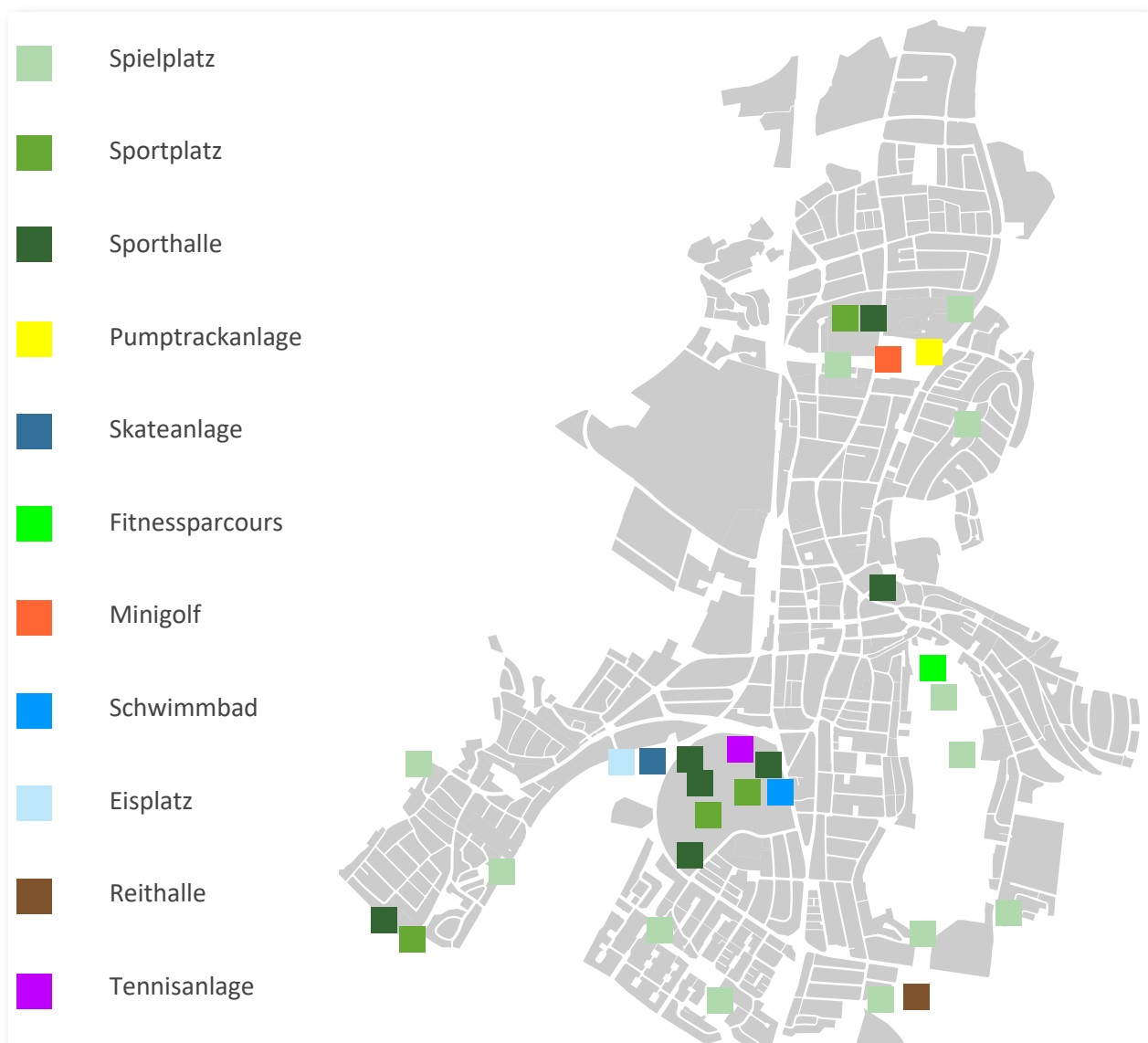


Abb.40: Kurfürstenallee

Freizeiteinrichtungen

Neben den landschaftlichen Potenzialen verfügt Marktoberdorf über umfangreiche Sport- und Freizeitangebote. Sehr viele dieser Einrichtungen befinden sich im Umfeld des Schulzentrums. Hier gibt es Sporthallen mit angegliederten Außensportanlagen, Tennisplätze ein Eislauf Feld, eine Skateanlage sowie das Hallenbad.

Weitere Sporteinrichtungen sowie eine Pumptrackanlage gibt es an der nördlichen Schwabenstraße am MODEON. Spielplätze finden sich dezentral über das Stadtgebiet verteilt in den Grünzügen der Stadt. In der Innenstadt existieren bis auf eine Schulturnhalle, keinerlei Sport- oder Freizeiteinrichtungen.



Karte 09: Verteilung Freizeiteinrichtungen Hauptort

Nahmobilität und Verkehr

Durch den Bau einer Umgehungsstraße östlich von Marktoberdorf verlaufen die Bundesstraße B16 und B472 mittlerweile nicht mehr durch die Innenstadt von Marktoberdorf. Die betreffenden Straßenverbindungen in der Innenstadt wurden zu Orts- und Staatsstraßen herabgestuft. Der überregionale Durchgangsverkehr hat sich durch den Bau der Umgehung nicht spürbar verringert. Der Binnenverkehr ist nach wie vor sehr hoch, was unter anderem auch an den nicht attraktiv gestalteten Geh- und Radwegeverbindungen in der Kernstadt liegt.

Hauptverkehrsstraßen

Zur Kategorie der Hauptverkehrsstraßen lassen sich die folgenden Straßen zählen:

- Kaufbeurer Straße
- Füssener Straße
- Eberle-Kögl-Straße
- Ruderatshofener Straße
- Meichelbeckstraße
- Brückenstraße
- Nesselwanger Straße

(Haupt-)Sammelstraßen

Hauptsammelstraßen nehmen im Gegensatz zu Anliegerstraßen Verteilerfunktionen wahr. Zu dieser Kategorie von Straßen gehören:

- Salzstraße
- Schwabenstraße
- Hochwiesstraße
- Bahnhofstraße
- Moosstraße
- Weitfeldstraße
- Gschwenderstraße
- Mühlsteig
- Johann-Georg-Fendt-Straße

Von den Hauptverkehrsstraßen außerhalb der Innenstadt sind die Kaufbeurener Straße und die Brückenstraße stark belastet.

ÖPNV

Durch den zentral gelegenen Bahnhof ist Marktoberdorf sehr gut an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr angeschlossen. Im Bahnhofsbereich fahren auch die regionalen Buslinien ab. Mit der Realisierung des zentralen Busbahnhofs nördlich des Bahnhofs wurde schon begonnen. Neben dem Busbahnhof entstehen Park+Ride-Parkplätze sowie umfangreiche Fahrradabstellanlagen.

Die Stadt Marktoberdorf hat sich entschieden, zusätzlich zu den bestehenden Buslinien ein Flexibus-Angebot zu etablieren. Das Flexibus-Angebot ist an sechs Tagen in der Woche verfügbar; Montag bis Freitag von 6:00 bis 20:00 Uhr und Samstag von 8:00 bis 15:00 Uhr. Der Flexibus operiert linienunabhängig und kann telefonisch und per App gerufen werden. Das Angebot erfreut sich reger Nachfrage.

Geh- und Radverkehr

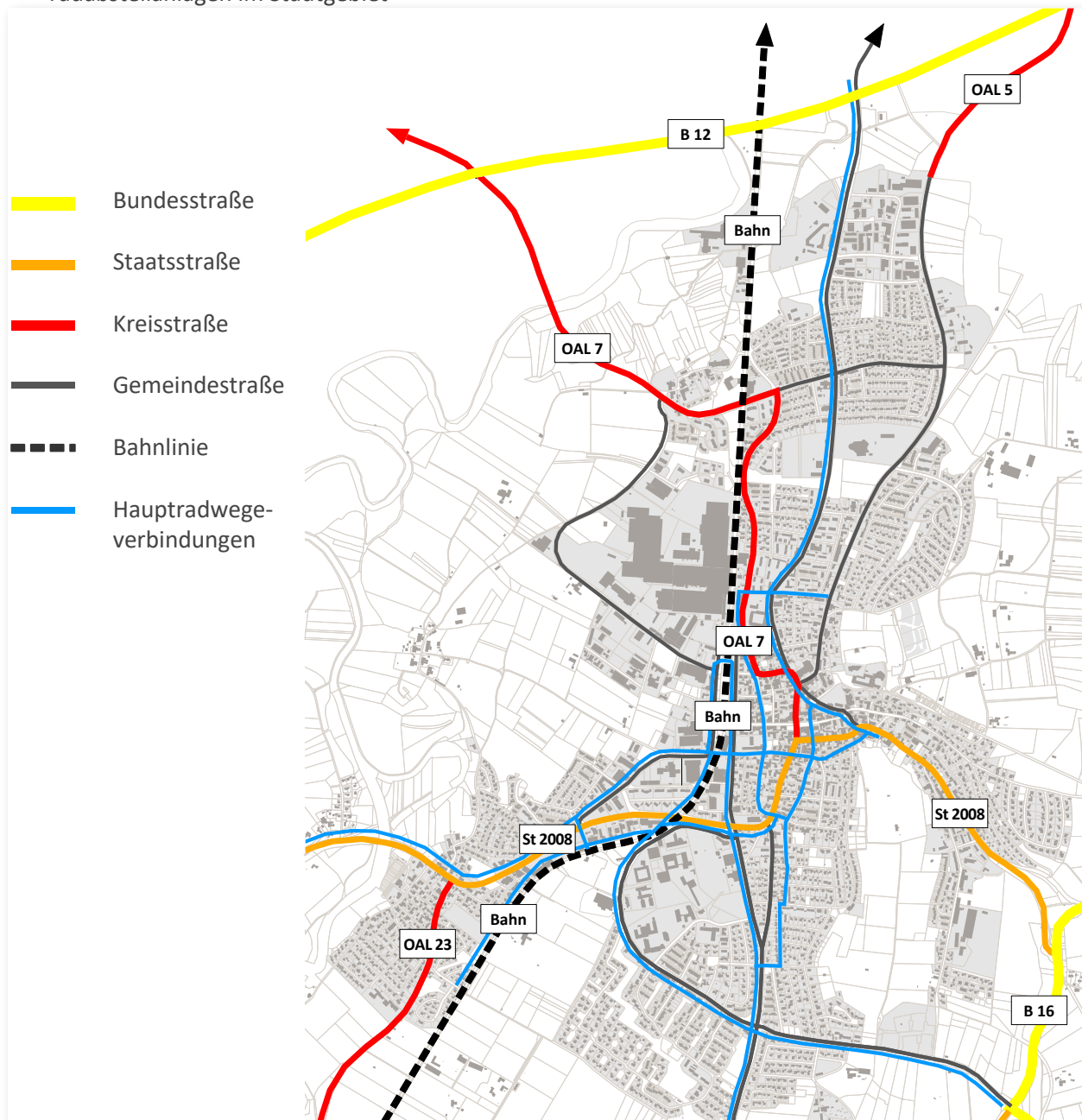
Der gesamte Stadtbereich Marktoberdorfs ist bislang, auch durch den bisherigen Verlauf zweier Bundesstraßen durch die Ortsmitte auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet. Gehwege sind teilweise zu schmal ausgebildet. Selbstständig geführte Radwege bzw. ausgewiesene Radstreifen sind im Stadtgebiet die Ausnahme.

Da die großen Arbeitgeber, die Schulen und der Einzelhandel im Stadtgebiet für die meisten Bürger in einem Radius von 0 - 3 Kilometer erreichbar sind und auch die Ortsteile großteils radgerecht an das Stadtgebiet angebunden sind, besteht großes Potential für eine signifikante Erhöhung des Radverkehrsanteils am Gesamtverkehrsaufkommen.

Zur Untersuchung und Optimierung des Marktoberdorfer Radwegenetzes wurde vom Büro top plan ein Radverkehrskonzept erstellt.

Folgende Maßnahmen sollen umgesetzt werden:

- Umbau der Radachsen zu einen durchgehenden Radwegenetz mit Lückenschluss
- Entschärfung bestehender Hindernisse, Gefahren- und Problemstellen zur Erhöhung der Sicherheit und des Komforts der Radfahrer
- Schaffung von zahlreichen, dezentralen Fahrradabstellanlagen im Stadtgebiet
- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Radfahrer bei allen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- Unterhalt des Radwegnetzes, insbesondere Reinigung und Winterdienst auf den Hauptachsen



Karte 10: Verkehrsbeziehungen Hauptort

Klimafolgenanpassung

Marktoberdorf liegt im Talraum der Wertach. Nördlich der Stadt mündet die Gelnach, südlich der Stadt die Lobach in die Wertach. Grundsätzlich besteht auch bei extremem Hochwasser keine Gefahr für Marktoberdorf. Lediglich der westliche Ortsrand von Thalhofen sowie Teilbereiche von Gewerbeflächen nördlich von Ennenhofen können bei extremem Hochwasser von Überflutung betroffen sein. Das Hochwasser breitet sich beidseitig der Wertach auf unbebauten Flächen aus. Aufgrund der Topografie mit dem östlich der Innenstadt verlaufenden Höhenzug (Schlossberg, Galgenberg, Buchel) kann es in angrenzenden Siedlungsflächen bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Bei Starkregenereignissen in der Vergangenheit liefen bereits Keller in der Innenstadt voll. Hier müssen künftig Vorkehrungen an den Gebäuden getroffen werden.

Während die Einfamilienhausgebiete und der Geschosswohnungsbau an den Ortsrändern gut durchgrünt sind und teilweise auch über integrierte öffentliche Grünzüge verfügen, stellt sich die Situation im Stadtzentrum vollständig anders dar.

Hier ist ein großer Teil der öffentlichen und privaten Freiflächen versiegelt. Begrünte Bereiche sind außer am Rathaus und auf einigen wenigen Privatgrundstücken nicht vorhanden. Dadurch kann es im Sommer zur Bildung von Hitzeinseln kommen. Dem kann künftig mit gezielter Entsiegelung und Bepflanzung entgegengewirkt werden.

Da es sich bei den Straßen im Ortszentrum teilweise um klassifizierte Straßen (Kreis- und Staatsstraßen) handelt, ist bei Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen eine Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern erforderlich, um die Verkehrsbelange ausreichend zu berücksichtigen.



Abb.41: Überschwemmungsbereiche bei HQ extrem

Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Energie

Die meisten Gebäude im Kernort sind nicht energieeffizient saniert. Die Fenster entsprechen nicht aktuellen Effizienzanforderungen, Fassaden sind nicht gedämmt. Auch werden die meisten Gebäude wohl noch mit fossilen Energieträgern wie Öl oder Gas beheizt. Allein im Gebäudesektor lassen sich bei Sanierungen an der Gebäudehülle und -technik künftig umfangreiche Energieeinsparungen generieren.

Grundsätzlich ist, insbesondere in einer stark industriell geprägten Stadt wie Marktoberdorf zu prüfen, ob mit bei der Industrieproduktion anfallender Prozesswärme eine Nahwärmeversorgung zu etablieren wäre. Weiterhin ist Marktoberdorf gemäß Solarrechner des Landkreises Ostallgäu grundsätzlich gut geeignet, über Photovoltaik auf Gebäuden nachhaltig Strom zu erzeugen.

Auf Privatanwesen, insbesondere in den Einfamilienhaussiedlungen wird dies wie überall in Bayern bereits rege praktiziert. Die größten Flächenpotenziale bilden hierfür jedoch die großen Dachflächen der Industrie- und Gewerbebauten sowie der öffentlichen Gebäude. Ein weiterer unverzichtbarer Baustein für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt Marktoberdorf ist die flächensparende Entwicklung. Vor Inanspruchnahme von Flächen am Stadtrand ist immer zu prüfen, ob im Innenbereich un(ter)genutzte Grundstücke und Brachen baulich nachverdichtet werden können.

Die Stadt Marktoberdorf hat ihre kommunale Wärmeplanung bereits auf dem Weg gebracht. Der Wärmeplan wurde im Entwurf fertiggestellt und durchläuft momentan das Beteiligungsverfahren. In ihm sind die zuvor aufgeführten Maßnahmenpakete gebündelt.



Abb.42: Solarrechner Ostallgäu, Auszug Innenstadtbereich

Barrierefreiheit

Marktoberdorf war eine von 16 Modellkommunen, die 2015 von der Staatsregierung für die Aktion „Bayern barrierefrei 2023“ ausgewählt wurden. Zusammen entwickelten Planer und Bürger den Maßnahmenkatalog „Marktoberdorf für alle“, der seither schrittweise umgesetzt wird. Derzeit stellt sich der Zustand wie folgt dar:

Die Barrierefreiheit im gesamten Kernort Marktoberdorfs mit Thalhofen ist deutlich ausbaufähig. Die meisten Problemstellen befinden sich entlang der stark befahrenen innerörtlichen Verbindungsstraße sowie in der baulich stark verdichteten Innenstadt.

Die Gehwege entlang der Meichelbeckstraße sind teilweise sehr schmal ausgebildet. Sie sind damit mit Kinderwagen und Rollstühlen nicht gut nutzbar. Es gibt zwar Fußgängerquerungen an den Hauptverbindungsstraßen. Diese liegen zum Teil jedoch sehr weit auseinander.

In den Einmündungsbereichen von Seitenstraßen sind die Bordsteine größtenteils abgesenkt, aber teilweise durch die trotzdem noch bestehenden Höhenunterschiede nicht vollständig barrierefrei nutzbar. Teile der bestehenden Gehwege sind in einem baulich schlechten Zustand und damit ebenfalls nicht barrierefrei. Die Beläge in der Fußgängerzone sind weitgehend barrierefrei nutzbar.

Das Rathaus verfügt über einen Aufzug und ist damit barrierefrei erreichbar. Ebenso vollständig barrierefrei erschlossen ist der Neubau der Grundschule „St. Martin“.

Die Bushaltestellen im Kernort sind weitgehend barrierefrei ausgebaut, ebenso die Bahnsteige am Bahnhof. Das Bahnhofsumfeld stellt sich momentan noch weitgehend ungestaltet dar, klare Zuordnungen von Gehwegbereichen fehlen.



Abb.43: Georg-Fischer-Straße Ost



Abb.44: zentrale Kreuzung Meichelbeckstraße



Abb.45: Fußgängerüberweg Meichelbeck-/Georg-Fischer-Str.

Evaluation Umsetzungsstand ISEK 2012

Im ISEK aus dem Jahr 2012 wurden Ziele für die Kernstadt definiert. Im Rahmen einer Evaluation wird im Folgenden zu den jeweiligen Zielen der Umsetzungsstand beschrieben.

Handlungsfeld Historische Stadtstrukturen

Ziel: Sicherung ortsbildprägende Ensembles Die ortsbildprägenden Ensembles in der Innenstadt sowie in Thalhofen und Ennenhofen sind erhalten, haben aber zum Teil Aufwertungsbedarf.

Handlungsfeld Grün in der Innenstadt

Ziel: Flusslandschaft Wertach erlebbar machen Die Flusslandschaft der Wertach ist nicht unmittelbar erlebbar. Hierzu müssen Grünkorridore und Wegeverbindungen von der Kernstadt zur Wertach ausgebaut werden.

Ziel: Vernetzung innenstädtisch und der Innenstadt mit der Landschaft Die Vernetzung zwischen Innenstadt und Landschaft soll über einen kontinuierlichen Ausbau der Radwege und Grünkorridore erreicht werden.

Ziel: Übergang zur Landschaft gestalten (als markante Grenze) Die Ortsrandeingrünung ist im Rahmen der Entwicklung der Baugebiete an den Ortsrändern qualitativ unterschiedlich ausgeführt und kann noch optimiert werden.

Ziel: Entwicklungspotenziale nutzen (untergenutzte Flächen - Flächenverbrauch außerhalb Siedlungsgrenzen reduzieren) Aktuell sind keine größeren Baulandausweisungen in der Kernstadt geplant. Das letzte, neu ausgewiesene Bauland liegt im Baugebiet „Hinterm Schloss“.

Ziel: Leitlinien zur Siedlungsentwicklung (Regionalplan Allgäu): Nachverdichtung, Umnutzung, Flächenreduktion, keine Zersiedelung der Landschaft Die Leitlinien des Regionalplans Allgäu wurden und werden bei der Siedlungsentwicklung Marktoberdorfs berücksichtigt.

Handlungsfeld Funktionen der Innenstadt

Ziel: Sicherung Innenstadt als Wohn- und Einzelhandelsstandort Im Rahmen des Einzelhandelsentwicklung wurde und wird dafür Sorge getragen, das periphere Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote nicht zu Lasten des Angebots der Innenstadt gehen. Wohnnutzungen in der Innenstadt sind in den letzten Jahren nur in geringem Umfang geschaffen worden.

Handlungsfeld Verbindungen

Ziel: Räumlich-funktionale Verbindungen stärken (Barrierewirkung der Bahn überwinden, Beseitigung von Hindernissen für Fußgänger und Radfahrer) Die Querung der Bahn im Bereich des Bahnhofs wurde mittlerweile realisiert. Überlegungen, eine Brücke für Radfahrer und Fußgänger über die Wertach zu bauen, wurden aus Kostengründen bislang nicht umgesetzt. Hindernisse für Fußgänger und Radfahrer werden schrittweise beseitigt. Hierzu wurde ein Radverkehrskonzept erstellt.

Ziel: Erschließungsrückgrat für Fußgänger und Radfahrer (durchgängige Verbindungen, Gewichtung der Straßenraumaufteilung zugunsten Langsamverkehrs) Das Radverkehrskonzept definiert ein Radwegenetz für Marktoberdorf und legt die auszubauenden Hauptachsen fest. Die Umsetzung soll schrittweise nach Priorisierung des Konzepts erfolgen.

Handlungsfeld Zentrale Einrichtungen

Ziel: Erhalt/ Ausbau Bildungs-, Kultur- und öffentliche Einrichtungen Die vorhandenen Einrichtungen wurden erhalten und teilweise ausgebaut. Es entstanden neue Kindergärten und die Grundschule St. Martin in der Innenstadt wurde neu gebaut.



A scenic view of a town, likely Regensburg, seen through a narrow opening between a stone wall on the right and lush green trees on the left. In the background, a large white building with a red-tiled roof and a prominent church spire with a blue dome is visible against a clear blue sky. The foreground shows a paved area and a metal fence.

5 | HAUPTORT BEWERTUNG UND LEITBILD

Bewertung Hauptort

Schwächen

Gesamtstädtisch betrachtet lässt sich feststellen, dass sich die Defizite auf das Stadtzentrum und dessen Umgebung konzentrieren. Ebenso sind an den Zufahrten zur Innenstadt Mängel zu finden.

Mangel an Grünausstattung und -vernetzung

Neben der mangelhaften Grünausstattung in der Innenstadt stellt sich besonders die fehlende Grünvernetzung als Problem dar. Die attraktiven Landschaftsräume und größeren Grün- bzw. Freiräume in der Stadt weisen keine Verbindung zueinander auf. Die Naherholungsfunktion des größten Grünraums in Innenstadtnähe, der Luitpoldhöhe (Buchel), ist eingeschränkt. Die Sichtbeziehungen vor allem in die Stadtmitte, aber auch in die Landschaft von dieser Anhöhe werden durch Sträucher und Bäume verhindert. Durch den großen Baumbestand ergeben sich auch Probleme der Verschattung für die östlich gelegenen Wohnbereiche an der Füssener Straße. Die Siedlungsränder sind teilweise nicht klar definiert.

Mangelhafte Wegeverbindungen

Die verkehrsgerechte Gestaltung einiger Straßenräume macht die Stadt derzeit für Fußgänger und Radfahrer unattraktiv. Die Dominanz des Kraftfahrzeugverkehrs auf den Zufahrtstraßen und in der Innenstadt beeinträchtigt den Langsamverkehr in weiten Teilen.

Verkehrsbarrieren

Zwei Arten räumlicher Barrieren durchschneiden die Stadt. Zum einen die Bahnstrecke Biessenhofen-Füssen, die das Siedlungsgebiet von Nord nach Süd durchschneidet. Zum anderen besitzen die Hauptverkehrsstraßen eine trennende Wirkung.

Mangel an Stadtraumqualitäten

Die westliche Stadtzufahrt zwischen Thalhofen und dem Bahnhof stellt keinen angemessenen Eingang in die Stadt dar. Der Raum wirkt unstrukturiert, es fehlen klare Raumkanten. Gewerbe- und Wohnnutzungen haben sich unstrukturiert entwickelt. Der Übergang zwischen den Nutzungen ist daher meist unzureichend gestaltet.

Nicht integrierter Einzelhandel

Einzelhandel an städtebaulich nicht integrierten Standorten wirkt sich negativ auf die Innenstadt als Versorgungsstandort aus. Die dezentralen Standorte des Einzelhandels liegen an der Bahnhofstraße und zwischen Innenstadt und Thalhofen

Quartierszentrum mit Defiziten

Der Quartiersmittelpunkt an der Schwabenstraße weist Versorgungsdefizite auf und kann daher seine Funktion als Nahversorgungszentrum der nördlichen Kernstadt nur eingeschränkt wahrnehmen.

Verlärmte Wohnlagen

Die starken Verkehrsbelastungen führen zu hohen Lärmimmissionen in einigen Wohnlagen. Insbesondere die Innenstadt ist von Lärm, Abgasen und Erschütterungen betroffen. Aber auch in Thalhofen sind die Auswirkungen des Durchgangsverkehrs deutlich wahrzunehmen.

Mangelnde Barrierefreiheit

Die öffentlichen und privaten Freiflächen sind nicht barrierefrei gestaltet. Ebenso besteht Handlungsbedarf bei der Schaffung von Barrierefreiheit an öffentlichen wie privaten Gebäuden, insbesondere im Hinblick auf die alternde Gesellschaft.

Stärken

Attraktives landschaftliches Umfeld

Zu den wesentlichen Qualitäten der Stadt Marktoberdorf zählt das auf kurzen Wegen erreichbare attraktive landschaftliche Umfeld. Zu den für die Naherholung bedeutendsten Landschaftsstrukturen zählt die Anhöhe „Buchel“. Die Uferlandschaft der Wertach sowie der Schlossberg mit der Kurfürstenallee stellen weitere stadtnahe Landschaftsbestandteile mit besonderer Qualität dar.

Grün in der Stadt

Außerhalb der Innenstadt geben siedlungsgliedernde Grünräume einen Beitrag zur Strukturierung des Stadtgefüges. Daneben verknüpfen Grünzüge die Stadt mit der Landschaft.

Sichtbeziehungen

Sichtbeziehungen zum Schlossberg sind prägend für die Stadt Marktoberdorf. Schon aus der Distanz ist die Pfarrkirche St. Martin und die benachbarte fürstbischöfliche Residenz erkennbar. Beide Bauanlagen auf dem Schlossberg fungieren als weithin sichtbare Landmarken in der Umgebung von Marktoberdorf.

Historisches Erbe

Die historischen Bauanlagen besitzen einen hohen Identifikationswert für die Stadt Marktoberdorf. Neben der Innenstadt sind besonders die Bereiche um den Schlossberg und der Ortskern von Thalhofen von historischen Gebäuden geprägt. (Kirche, Pfarrhaus, Hofstellen) Hier lässt sich der einst landwirtschaftliche Charakter Marktoberdorfs noch ablesen.

Hochwertige Wohnlagen

Die Wohnstandorte profitieren durch ruhige und durchgrünte Wohnlagen, bei gleichzeitiger Nähe zu zentralen Funktionen und attraktiven Landschaftsräumen.

Zentrale Einrichtungen

Die Stadt Marktoberdorf verfügt über ein differenziertes Angebot schulischer Ausbildungsmöglichkeiten. Vor dem Hintergrund des kommunalen Konkurrenzkampfes um junge Familien wird der Bestand eines qualifizierten und breit gefächerten Ausbildungsangebotes in den Kommunen in Zukunft an Bedeutung gewinnen.

Die Freizeit- und Sporteinrichtungen bieten ein umfangreiches Angebot. Die Dichte der kulturellen Einrichtungen ist für Marktoberdorf ein weiterer großer Vorteil, da diese die Stadt zu einem Anziehungspunkt in der Region machen.

Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof

Der Anschluss an die Bahnlinie ist eine Chance für die Stadtentwicklung. Vor dem Hintergrund steigender Mobilitätskosten gewinnt der ÖPNV zukünftig an Bedeutung. Die Aufrechterhaltung des Bahnbetriebs und Stärkung des Bahnhofs als Mobilitätsknoten ist für die Stadt Marktoberdorf eine zentrale Forderung an die Zukunft.

Leitbild Hauptort

Flusslandschaft Wertach erlebbar machen

Die Niederungsbereiche entlang der Wertach besitzen einen hohen ökologischen Wert. Ziel ist es, diesen Wert der Natur erlebbar zu machen und die Erkennbarkeit der Wertach in der Landschaft, ggf. durch gezielte Auflichtung oder Ausweitung der Auenbereiche zu steigern. Neben der Sicherung einer auenverträglichen Landnutzung ist die Schaffung eines attraktiven Erholungsraums mit Information und evtl. Themenwegen anzustreben. Auf Höhe Thalhofen ist bereits ein kurzes Stück der Wertach über einen Weg erlebbar.

Verbindung in die Landschaft stärken

Die innerörtlichen Grünräume sowie der umliegende Kultur- und Landschaftsraum sind zur Förderung der örtlichen Naherholung zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Aufwertung des Landschaftsbildes soll durch Anlage von Strukturelementen wie Einzelbäumen, Baumreihen, Hecken etc. erreicht werden. Zudem ist das Ziel zu verfolgen, den bestehenden Siedlungskörper noch stärker mit den attraktiven Landschaftsräumen, insbesondere den Wertachauen, zu verknüpfen. Die vorhandenen Grünzüge sind dementsprechend zu ergänzen. Durch ein attraktives Wegenetz sollen die Siedlungskörper und Landschaftsräume besser untereinander und miteinander verbunden werden.

Übergang zur Landschaft gestalten

Der Übergangsbereich von Siedlung zur offenen Landschaft ist zu gestalten und als markante Grenze auszuformulieren. Der Siedlungsrand definiert die Stadt Marktoberdorf und verschafft ihr Identität von außen. Als Landschaftsrand sollte der Übergang unter visueller Einbeziehung der offenen Landschaft zur Ergänzung des innerstädtischen Grün- und Freiraumsystems dienen.

Die großen, unmaßstäblichen Baumassen des Gewerbe- und Industriegebiets im Westen sollten durch geeignete Bepflanzung abgeschirmt werden. Die Sichtbeziehungen zum Schlossberg sind dabei zu erhalten.

Innerstädtische Grünvernetzung entwickeln

Gestalterische und funktionale Verbindungen sind durch die Aufwertung kleiner Grünflächen, durch die Aufwertung der Straßenräume oder Anlage von Baumreihen als optische Leitstruktur zu schaffen. Die Grünverbindungen sollen auch Funktionen für den Fuß- und Radverkehr übernehmen.

Räumlich-funktionale Verbindungen stärken

Die Barrierewirkung der Bahnlinie gilt es zu überwinden. Die Schaffung neuer Verbindungen bzw. die Aufwertung vorhandener Verbindungen (z. B. einer Unterführung) sollen zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs in der Stadt beitragen. Die Beseitigung von Hindernissen für Fußgänger und Radfahrer machen die Innenstadt für diese Gruppen attraktiv.

Innenstadt als Wohn- und Einzelhandelsstandort sichern und stärken

Die Innenstadt ist in ihrer Funktion als Wohn- und Einzelhandelsstandort nachhaltig zu stärken. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und den damit verbundenen Anforderungen an kurze Wege, sind die Vorzüge der Innenstadt als Wohnstandort zu nutzen.

Das Zentrenkonzept wurde im Jahr 2025 fortgeschrieben. Die im Zentrenkonzept für den Einzelhandel beschlossenen Ziele und Maßnahmen sollen zeitnah umgesetzt werden.

Bildungs-, Kultur- und öffentliche Einrichtungen sichern und stärken

Der Erhalt und der Ausbau zentraler Einrichtungen nimmt vor dem Hintergrund des kommunalen Konkurrenzkampfes um Einwohner und Arbeitskräfte, der durch den demografischen Wandel entstehen könnte, einen hohen Stellenwert ein. Diese Standortfaktoren machen die Stadt insbesondere für Familien attraktiv.

Ortsbildprägende Ensembles sichern

Um den Schlossberg, insbesondere in der Hohenwartstraße und der Kaufbeurener Straße, aber auch in der Mitte Thalhofens, hat sich ein bäuerlich-ländlicher Charakter erhalten. Eine Vielzahl an ehemaligen Hofstellen prägen diese Bereiche. Der Erhalt der ländlich-dörflich strukturierten Quartiere soll identitätsstiftend wirken.

Verkehrsnetz für Fußgänger und Radfahrer ausbauen

Um eine bessere Anbindung der Wohngebiete an die Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen, soll das Rad- und Fußwegenetz deutlich ausgebaut werden. Eine durchgängige Verbindung ist durch einen Umbau der Straßenräume und die Schließung bestehender Lücken im Netz zu schaffen. Eine neue Gewichtung der Straßenraumaufteilung zugunsten des Langsamverkehrs soll mit einer durchgängigen Beschilderung bzw. einem optischen Leitsystem kombiniert werden. Aspekte der Barrierefreiheit sind zu berücksichtigen.

Ausbau der Barrierefreiheit

Bei sämtlichen künftigen Ausbaumaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum (bauliche Maßnahmen, Neugestaltung von Freibereichen) sind die Belange der Barrierefreiheit zu berücksichtigen, insbesondere in Hinblick auf den demografischen Wandel.

Leitlinien für die Siedlungsentwicklung

Vorgaben für die weitere Siedlungsentwicklung ergeben sich aus der übergeordneten Raumordnung. Für die Entwicklung sind die Ziele des Regionalplans Allgäu zu beachten.

Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Den Gemeinden obliegt es, in ihrer Siedlungspolitik sparsam mit dem unvermehrten Grund und Boden umzugehen. Die Umnutzung von innerörtlichen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, Gebäuden und von Gewerbe- und Bahnbrachen, usw., kann zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs beitragen.

Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Stärkung der grün-blauen Infrastruktur

Zur Milderung der Folgen des Klimawandels ist eine Begrünung befestigter Bereiche ein wirksames Mittel. Eine Beschattung führt zu Kühlung, begrünte Flächen können Niederschlagswasser aufnehmen, speichern und verdunsten.

Durch Entsiegelung bzw. Erhöhung der Durchlässigkeit von Freiflächen kann Regenwasser versickern. Die grün-blaue Infrastruktur erhöht die Aufenthaltsqualität und verringert die Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen. Dies entspricht den Prinzipien der Schwammstadt.

A street view in a town. In the background, a church with a white facade and a brown onion-shaped dome sits atop a hill covered in green trees. The foreground shows a paved street with a few cars parked on the right. Buildings line both sides of the street. A bright sun is visible in the sky, creating a lens flare effect.

6 | VU INNENSTADT BESTANDSAUFNAHME

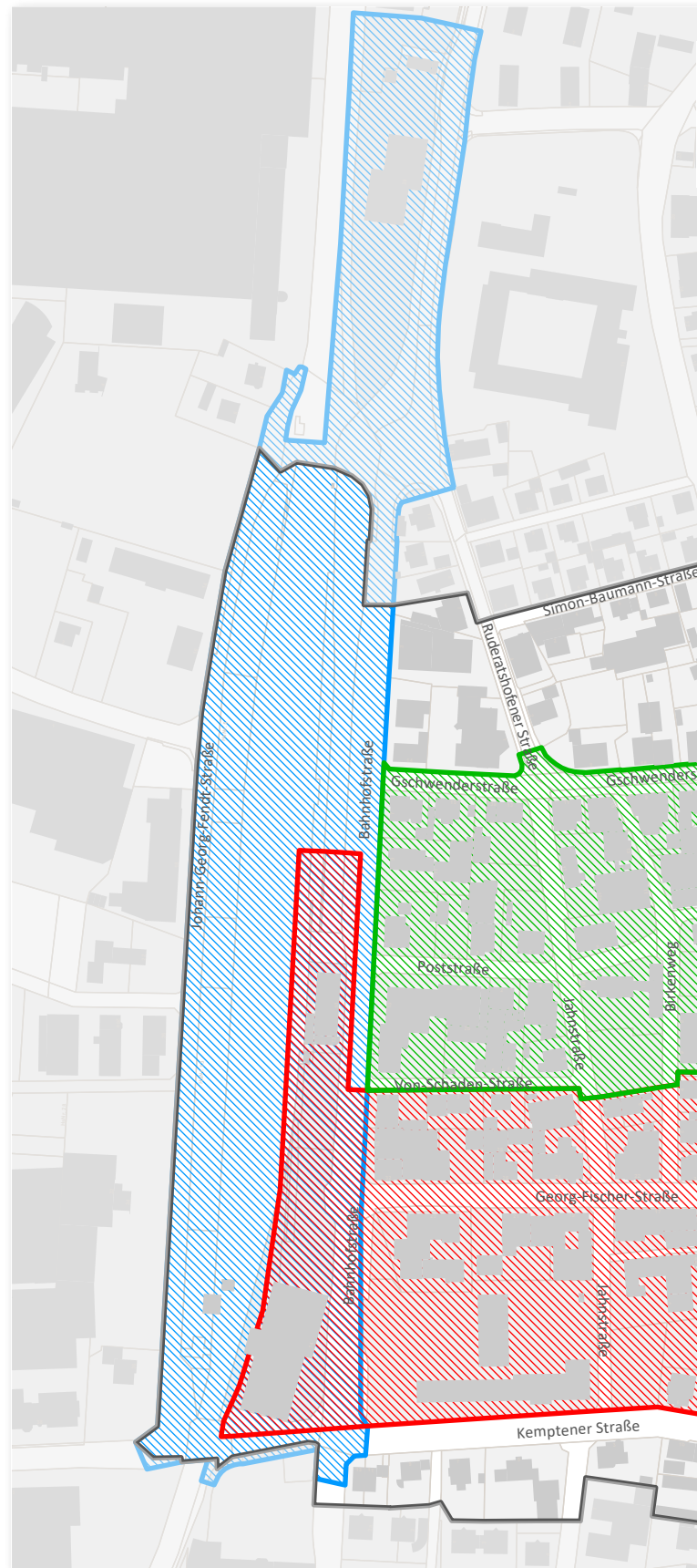
Untersuchungsgebiet VU

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden die städtebaulichen Mängel und Missstände in einem zuvor definierten Untersuchungsgebiet analysiert und daraus Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen für die weitere Stadtentwicklung Marktoberdorfs abgeleitet.

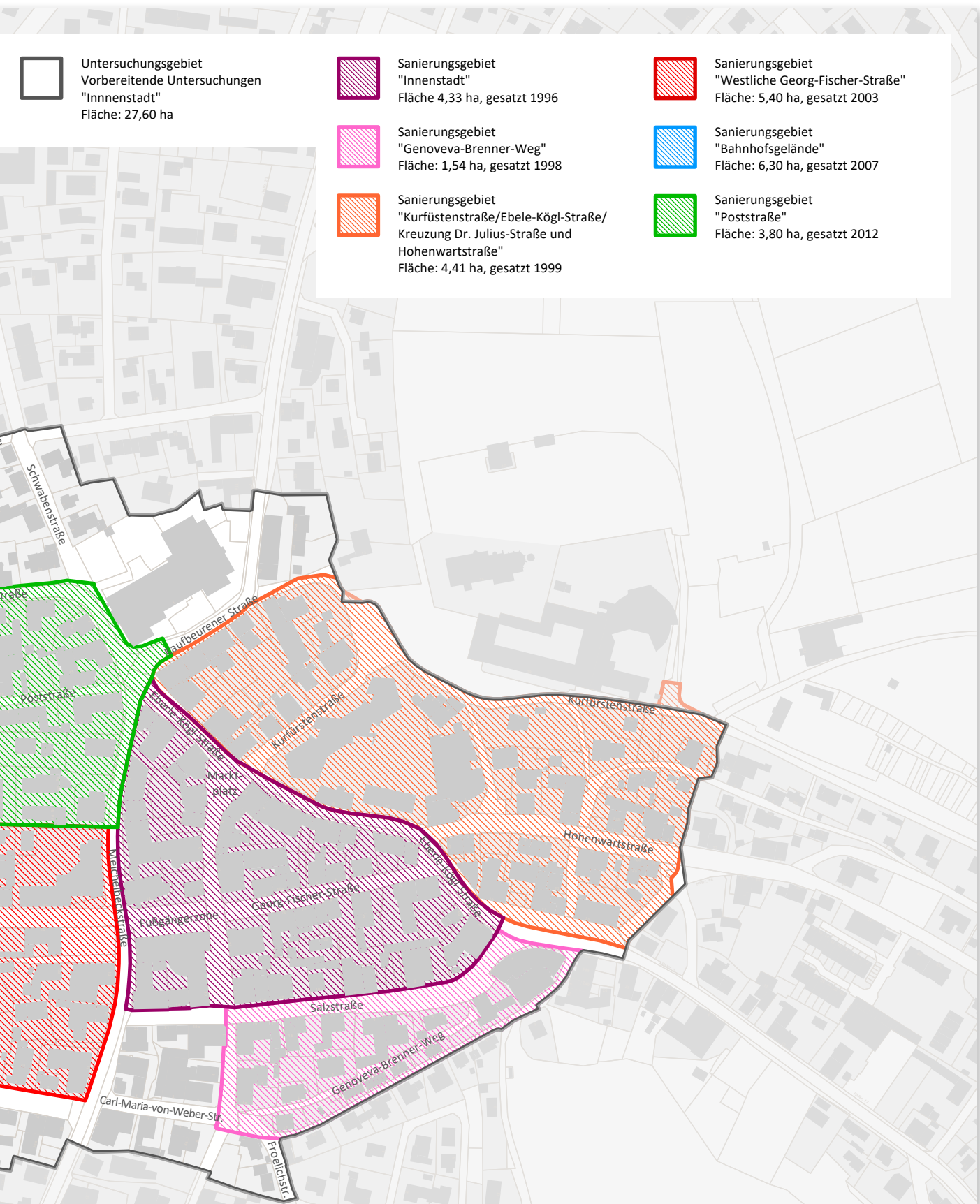
Da die vorbereitenden Untersuchungen, welche im Rahmen des ISEKs 2012 durchgeführt wurden, mittlerweile 14 Jahre alt sind und die Themenfelder Klimaanpassung, Klimaschutz und Barrierefreiheit nicht ausreichend berücksichtigen, sollen die Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des aktuellen ISEKs fortgeschrieben werden.

Marktoberdorf befindet sich seit den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts in der Städtebauförderung. Es wurden sukzessive Sanierungsgebiete festgelegt, zunächst im historischen Ortskern östlich der Meichelbeck- und Kaufbeurer Straße, später in den Bereichen westlich davon und entlang der Bahnlinie. Die Sanierungsgebiete wurden immer als separate Sanierungsgebiete beschlossen und nicht im Rahmen von Sanierungsgebietserweiterungen verschmolzen. Die Sanierungsgebiete „Westliche Georg-Fischer-Straße“ und „Bahnhofsgelände“ überlagern sich.

Als Ergebnis der Fortschreibung der VU sollen die Sanierungsgebiete zu einem Gesamtsanierungsgebiet verschmolzen werden. Dementsprechend wird das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen abgegrenzt. Es beinhaltet die bestehenden sechs Sanierungsgebiete und ergänzt diese in Teilbereichen (Südseite Kemptener Straße, Quartier zwischen Simon-Baumann-Straße und Gschwender Straße, Westseite Schwabenstraße). Der nördliche Teil des Sanierungsgebiets „Bahnhofsgelände“ wird nicht in das Untersuchungsgebiet aufgenommen, da hier bereits eine städtebauliche Neuordnung stattgefunden hat (Kreisverkehr und Neubebauung).



Karte 11: Untersuchungsgebiet VU und bestehende Sanierungsgebiete



Ortsbild und Baustruktur

Die weithin sichtbare Landmarke bilden das Schloss und der markante Kirchturm von St. Martin auf dem östlich an die Innenstadt angrenzenden Schlossberg. Der historische Ortskern erstreckt sich zwischen der Salzstraße im Süden, der Meichelbeck- sowie der Kaufbeurener Straße in Westen und Norden sowie der Kurfürstenstraße im Nordwesten. Die historische Ortsmitte bilden die Frauenkapelle, das historische Rathaus sowie einige Gasthäuser am Marktplatz. Entlang der Ausfallstraßen reihen sich landwirtschaftliche Anwesen.

Durch den Bau der Bahnlinie im 19. Jahrhundert und der daraus resultierenden, rasanten Industrialisierung wuchs Marktoberdorf rasch. Historische Strukturen wie die mittelalterlichen Wallanlagen wurden überformt und sind im Stadtbild nicht mehr nachzuvollziehen. Die gründerzeitliche Bebauung erstreckte sich vorrangig zwischen der Bahnlinie im Westen und der Altstadt im Osten. Nach dem zweiten Weltkrieg gab es einen weiteren erheblichen Bevölkerungszuwachs durch die Ansiedlung von Heimatvertriebenen. Auch dadurch kam es zu einer weiteren baulichen Überformung des historischen Ortsbilds. Durch das stetige wirtschaftliche Wachstum und die Vergrößerung der Einwohnerzahl wurden kontinuierlich neue Gebäude im Ortszentrum errichtet. Im Resultat zeigt die Innenstadt eine sehr heterogene Bebauung. Geschlossene und offene Bauweise wechseln sich ab, die Gebäudetypen sind sehr unterschiedlich ausgebildet.

In der Marktoberdorfer Innenstadt wurden die historischen Raumkanten weitestgehend beibehalten. Die wesentliche Veränderung besteht jedoch im Wechsel von offener zu geschlossener Bauweise, insbesondere nördlich und südlich der Frauenkapelle. Daneben zeigen weitere Straßenräume eine deutliche Überformung des ehemaligen Stadtraums. Es entstanden neue großmaßstäbliche Gebäude, deren Kubaturen Brüche im Ortsbild darstellen.

Folgende historische Stadträume sind in der Ortsmitte Marktoberdorfs noch vorhanden:

- der Schlossberg als sakrales und herrschaftliches Zentrum oberhalb des Ortszentrums
- Strukturen des alten Marktes wie markante Gasthäuser und historische zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser im Bereich des Marktplatzes
- landwirtschaftliche Hofstellen als stattliche Einfirsthöfe entlang der Kaufbeurener und Hohenwartstraße sowie teilweise der Meichelbeckstraße

	denkmalgeschütztes Gebäude
	ortsbildprägendes Gebäude
	historischer Marktort
	landwirtschaftliche Hofstellen
	Gründerzeit und Folge

Baudenkmäler



Abb.46: Frauenkapelle, Georg-Fischer-Str. 14



Abb.50: ehem. Gesundheitsamt, Marktplatz 13



Abb.47: Altes Rathaus, Marktplatz 8



Abb.51: Apotheke, Marktplatz 15



Abb.48: Amtshaus, Marktplatz 1



Abb.52: Gasthaus Neue Post, Salzstraße 12



Abb.49: Gasthaus, Marktplatz 11



Abb.53: Wohnhaus mit NG, Salzstraße 10



Abb.54: Bauernhaus, Salzstraße 7



Abb.58: Postamt, Poststraße 9



Abb.55: Gasthof zum Hirsch, Georg-Fischer-Str. 1



Abb.59: Wohnhaus, Poststraße 7



Abb.56: Bauernhof, Meichelbeckstraße 14



Abb.60: Filmtheater, Gschwenderstraße 7



Abb.57: Heimatmuseum, Meichelbeckstraße 16



Abb.61: Gasthaus Engel, Kaufbeurener Straße 1

Gebäudezustand

Der bauliche Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet stellt sich sehr unterschiedlich dar und wird im Folgenden genauer beschrieben.

Die Gebäude entlang beidseitig der Georg-Fischer-Straße als zentraler Achse des Geschäftsbereichs Marktoberdorfs sind größtenteils in einem guten sowie mittleren baulichen Zustand. Dies gilt auch für die Bebauung entlang der Eberle-Kögl-Straße. Der verhältnismäßig gute Zustand der Gebäude ist auch ein Resultat des seit geraumer Zeit erfolgreich durchgeführten kommunalen Fassadenprogramms.

Deutlicher Sanierungsbedarf besteht hingegen an der Salzstraße sowie im südlichen und nördlichen Bereich der Meichelbeckstraße. Dies ist vorrangig auf die unattraktive Lage an den stark befahrenen Straßenbereichen zurückzuführen. Weitere Cluster stark sanierungsbedürftiger Gebäude befinden sich auf der Südseite der Gschwenderstraße sowie in westlichen Bereich der Simon-Baumann-Straße. An der Gschwenderstraße ist ein Trading-Down-Effekt zu beobachten. Ein großes Sportgeschäft steht nun leer. Durch den Leerstand droht auch hier ein neuer Sanierungsfall an einem sich bislang in guten Zustand befindlichen Gebäude zu entstehen.

Im zentralen Bereich der Altstadt weisen das Alte Rathaus, das ehem. Gesundheitsamt sowie der Gasthof Post starken Sanierungsbedarf auf. Das Alte Rathaus wird 2026 saniert. Die im Untersuchungsgebiet gelegenen Teilbereiche der Hohenwartstraße mit ihrer dörflichen Struktur aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen weist meist einen mittleren Sanierungsbedarf aus. Hier wurden zwei Gebäude abgerissen.

Die Gebäudeleerstände befinden sich meist in den zuvor beschriebenen Bereichen. Daneben stehen auch einzelne Nutzungseinheiten in Gebäude ohne Sanierungsbedarf im zentralen Geschäftsbereich leer.



Abb.62: Leerstand Bauernhaus Meichelbeckstraße 14

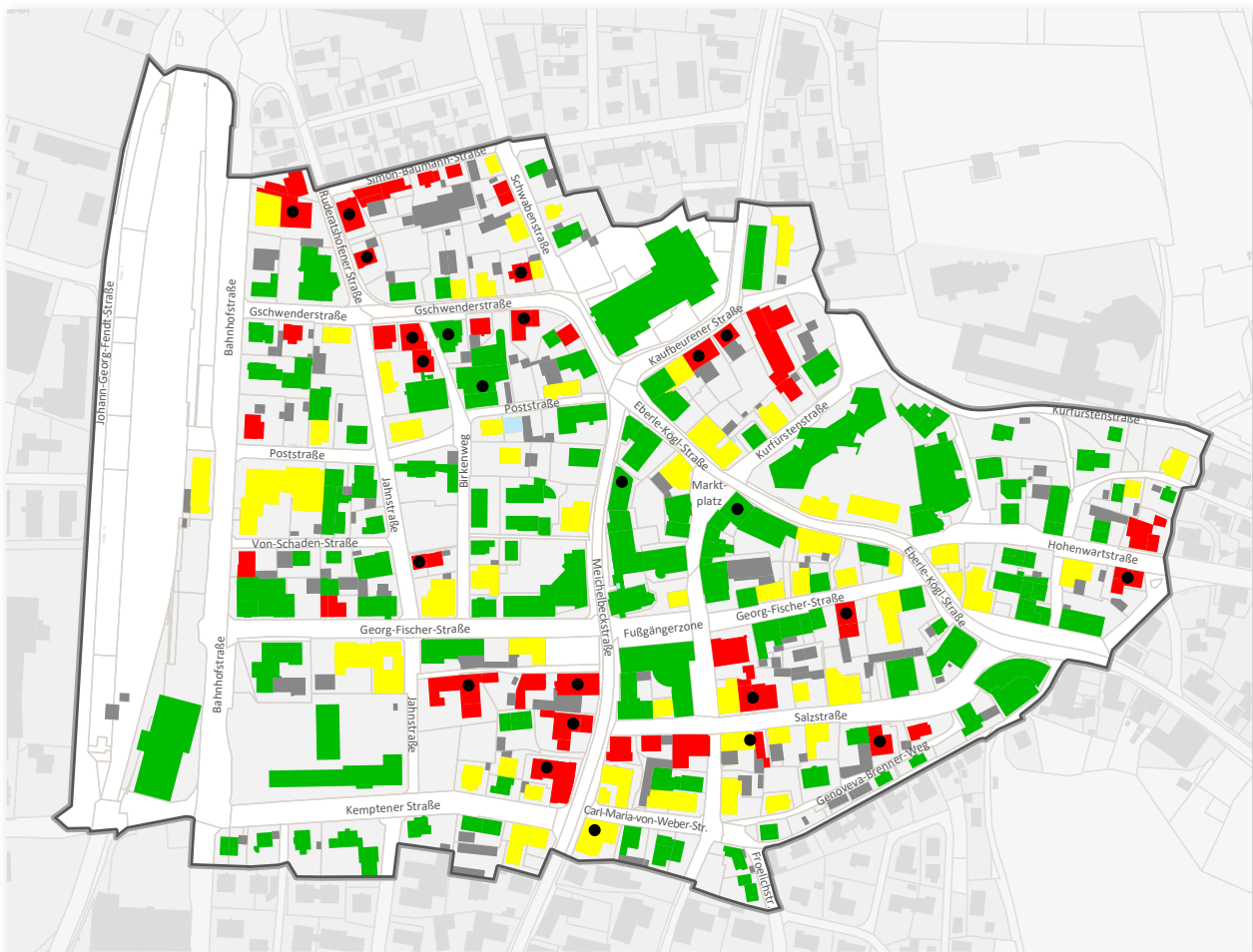
- | | |
|--|---------------------------|
| | guter Gebäudezustand |
| | mittlerer Gebäudezustand |
| | schlechter Gebäudezustand |
| | bestehende Leerstände |
| | Nebengebäude |



Abb.63: Leerstand Meichelbeckstraße 12



Abb.64: Leerstand Gasthof Neue Post, Salzstraße 12



Karte 13: Darstellung des Gebäudezustands im Untersuchungsgebiet

Grünstruktur

Die Innenstadt von Marktoberdorf weist eine sehr hohe Versiegelung und mangelhafte Durchgrünung auf. Beides hat seinen Ursprung in der städtebaulichen Entwicklung Marktoberdorfs. Die ursprünglich ländlich geprägte Siedlung, mit niedrigen Einzelgebäuden und Hofstellen mit großen Hofbereichen, hat sich durch das Siedlungswachstum zu einem Innenstadtbereich entwickelt.

In dieser Phase wurde weder in den Straßenräumen, noch in den Freiflächen der Privatgebäude Raum für Grünflächen freigehalten. Die privaten Freiflächen wurden vor allem als Stellplatzflächen und oftmals durch Gewerbebetriebe im Erdgeschoss oder Hinterhaus genutzt und zu diesem Zweck vollständig asphaltiert. In den relativ engen Straßenräumen wurde der verfügbare Raum dem motorisierten Verkehr zur Verfügung gestellt und ebenfalls meist vollständig befestigt.

Dies hat zum heutigen Innenstadtbild geführt, welches nur noch sehr vereinzelt prägende Grünstrukturen aufweist. Im Innenstadtbereich sind nur noch sehr wenige große und alte Bäume vorhanden, die eine weitaus stärkere Begrünungswirkung entfalten als neu gepflanzte bzw. jüngere Bäume.

Mit wenigen Ausnahmen sind die Straßen in der Innenstadt nicht von Baumreihen oder Alleen begleitet. Diese würden in den baulich geprägten Straßenräumen nicht nur optisch auflockernd wirken, sondern auch den klimatischen Komfort erhöhen.

Direkt angrenzend an die Innenstadt liegen in fußläufiger Nähe die wichtigen, stadtprägenden Grünzüge Schloss-Kurfürstenallee sowie die Luitpoldhöhe mit Erholungsflächen und Verbindung in die freie Landschaft. Soll die Innenstadt attraktiver Wohnstandort für Familien mit Kindern sein, muss das Vorhandensein bzw. die Erreichbarkeit von Grünflächen und Spielmöglichkeiten im Zentrum gewährleistet sein.

Zu den wichtigen vorhandenen Grünelementen zählen:

- Freiflächen des Rathauses mit größerem Baumbestand
- Privatgarten Fendt-Villa, Jahnstraße 10
- Privatgarten Meichelbeckstraße 4a
- Grünflächen des Hofraums Jahnstraße 4/4a
- Gehölzstrukturen entlang der Kurfürstenstraße
- Villenanwesen Kurfürstenstraße 12
- Privatgarten Kurfürstenstraße 16
- Privatgärten Gschwenderstraße 6/6a
- Privatgärten Schwabenstraße 3/5
- Privatgarten Poststraße 1
- Privatgarten Gschwenderstraße 13/13a
- Grünfläche Innenhof Schule

 **Bebauung**
Gebäude

 **Verkehrs-**
flächen

 **Bahn-**
flächen

 **versiegelte**
Flächen

 **Grün-**
flächen

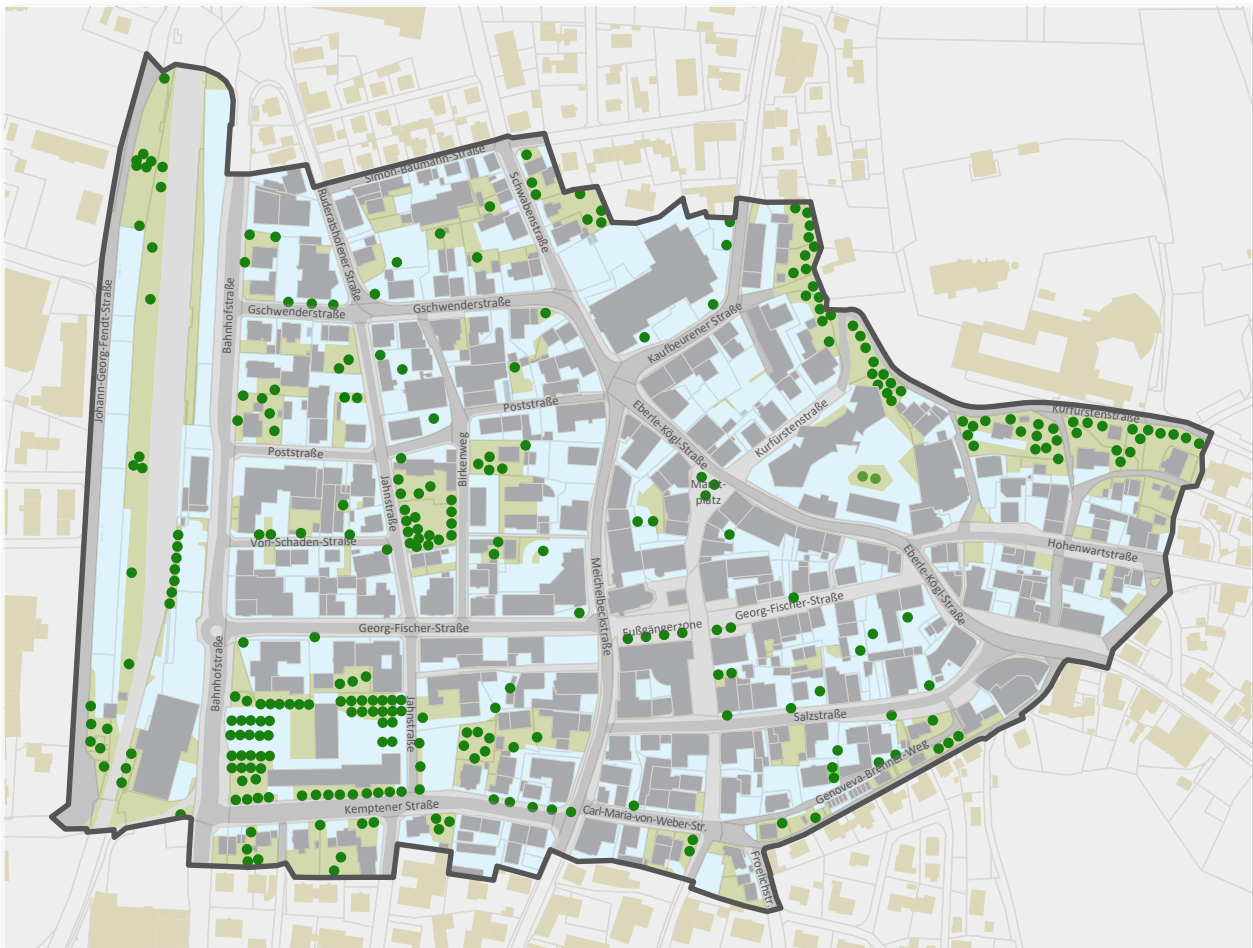
 **Bäume**

Freiräume

Neben den wenigen vorhandenen Grünflächen sind in der Marktoberdorfer Innenstadt urban geprägte Freiräume, Plätze und Straßenräume vorhanden. Innerstädtische Freiräume, gerade in Altstädten sind oftmals nicht begrünt, sondern mit Belägen aus Stein sowie durch die umgebende Bebauung gestaltet. Die wichtigsten Funktionen dieser Räume sind Konsum, Gastronomie sowie Verweilen im belebten öffentlichen Bereich. Weiterhin unterstreichen sie die Wirkung der angrenzenden Gebäude. Die Begrünung spielt bei urbanen Freiräumen nicht die zentrale Rolle, kann aber Aufenthaltsqualität und Klimakomfort unterstützen. Wichtig ist vor allem die Nutzbarkeit der Freiräume unabhängig von der Nutzung der Konsumangebote.

Bürger der Stadt und Besucher sollten sich hier aufhalten können und wollen, auch wenn sie nicht einkaufen bzw. die gastronomischen Angebote nutzen wollen. Auch für die Wohnnutzung in der Innenstadt sind qualitätsvolle Freiräume mit Aufenthaltsqualität von Bedeutung.

Urbane Freiräume in Marktoberdorf sind die Fußgängerzone sowie das Umfeld des Bahnhofs. Die übrigen Straßenräume und Plätze in Marktoberdorf sind meist funktional gestaltet. Die Straßen sind asphaltiert und haben Parkstreifen, wo der Straßenraum dies zulässt. Freie Flächen im öffentlichen Raum und auf Privatgrundstücken werden überwiegend als Parkplätze genutzt.



Karte 14: Darstellung der Freiraumzonierung im Untersuchungsgebiet

Versiegelung

Die Innenstadt von Marktoberdorf weist eine sehr hohe Versiegelungsrate auf. Es sind kaum öffentliche Grünflächen vorhanden, die vorhandenen (potenziellen) Freiräume sind versiegelt und werden meist als Verkehrs- und Stellplatzfläche genutzt.

Die grobe Schätzung der Oberflächenversiegelung der Innenstadt im Bereich des Untersuchungsgebiets ergibt ein Verhältnis von etwa 80 % versiegelter Fläche (Straßen, Gehwege, Gebäude und sonstige versiegelte Flächen) zu etwa 20 % unversiegelter Fläche.

Für eine Stadt in der Größe und Bebauungsstruktur wie Marktoberdorf ist das eine sehr hohe Versiegelungsrate. Diese hohe Versiegelung ist problematisch im Hinblick auf ökologische Funktionen wie Grundwasserneubildung, klimatischen Ausgleich, Regenwasserversickerung und Lebensraumfunktionen.

Weiterhin resultiert aus der starken Versiegelung mangelnde Aufenthaltsqualität und Behaglichkeit in der Stadt. Für die Verbesserung der Wohnqualität, die ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung ist um die Innenstadt lebendig zu erhalten, sind eine gute Aufenthaltsqualität und Grünausstattung jedoch unverzichtbare Voraussetzungen.

Auch für den Einzelhandel und die Gastronomie der Innenstadt ist die Aufenthaltsqualität von großer Bedeutung. Eine Innenstadt mit Wohlfühlcharakter trägt durch den potenziell längeren Aufenthalt der Kunden und Gäste zum Funktionieren der Innenstadt-Ökonomie bei. Hier sind in Marktoberdorf hohe Aufwertungspotenziale vorhanden.



Abb.65: Straßenraum Georg-Fischer-Straße West

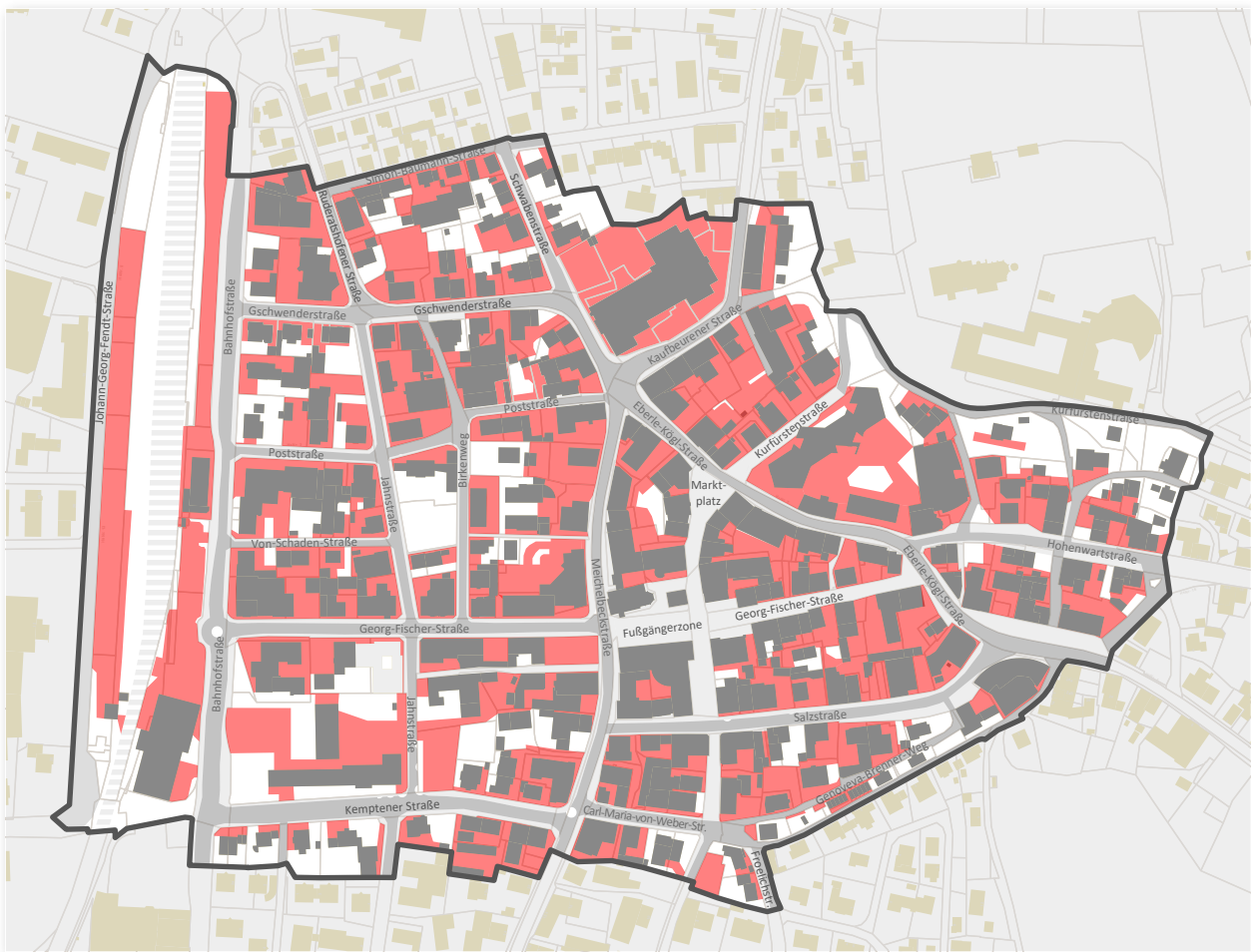
	Bebauung Gebäude
	Verkehrs- flächen
	versiegelte Flächen
	Bahn- flächen



Abb 66: Parkplatz Georg-Fischer-Straße



Abb.67: Parkplatz Kemptener Straße



Karte 15: Darstellung des Versiegelungsgrads im Untersuchungsgebiet

Verkehr

Verkehrsaufkommen

Die beiden Bundesstraßen B16 und B472 wurden im Zuge des Baus einer östlich von Marktoberdorf verlaufenden Umgehung in Altdorf über eine Auffahrt an die B12 angebunden. Dementsprechend wurden die bisherigen innerörtlichen Trassen herabgestuft. Die Kaufbeurener Straße wurde zur Ortsstraße herabgestuft. Der nördliche Bereich der Meichelbeckstraße, die Gschwenderstraße und Ruderatshofener Straße sind als Kreisstraße (OAL7) klassifiziert. Die Salzstraße und die südliche Meichelbeckstraße sind als Staatsstraße (St2008) klassifiziert. Durch die Umfahrung hat sich der überregionale Durchgangsverkehr, insbesondere der Schwerlastverkehr in der Ortsmitte nicht wesentlich reduziert. Der verbleibende Durchgangsverkehr ist in erster Linie in Nord-Süd-Richtung orientiert, das heißt von den südlichen und südöstlichen Nachbargemeinden in Richtung Kaufbeuren. Der Binnenverkehr innerhalb der Kernstadt von Marktoberdorf spielt weiterhin eine sehr große Rolle.

Meichelbeckstraße

Die Meichelbeckstraße ist eine der am stärksten belasteten Straßen der Stadt. Dabei fällt auf, dass am Freitag das Verkehrsaufkommen am höchsten ist. Bemerkenswert ist der relativ hohe Anteil des Lieferverkehrs, der bisweilen 50 % über dem Schwerverkehrsanteil liegt. Während das Verkehrsaufkommen am Samstag weniger als ein Drittel unter dem der übrigen Werktage liegt, sinkt das Verkehrsaufkommen am Sonntag weiter ab.

Kaufbeurener Straße

Der Verkehr in der Kaufbeurener Straße liegt während der Werktage ebenfalls sehr hoch, erreicht aber nicht die Spitzenwerte der Meichelbeckstraße. Auch kommt es hier nicht zu allzu großen Unterschieden zwischen den Werktagsbelastungen und Wochenendbelastungen.

Stellplatzangebote

In der gesamten Innenstadt zwischen der Eberle-Kögl-Straße, der Bahnhofstraße, der Brückenstraße und der Gschwenderstraße sind rund 550 öffentliche Stellplätze vorhanden. Hinzu kommen Parkplätze in Privatbesitz, die zum Teil auch für Personal und/oder Kunden vorgehalten werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

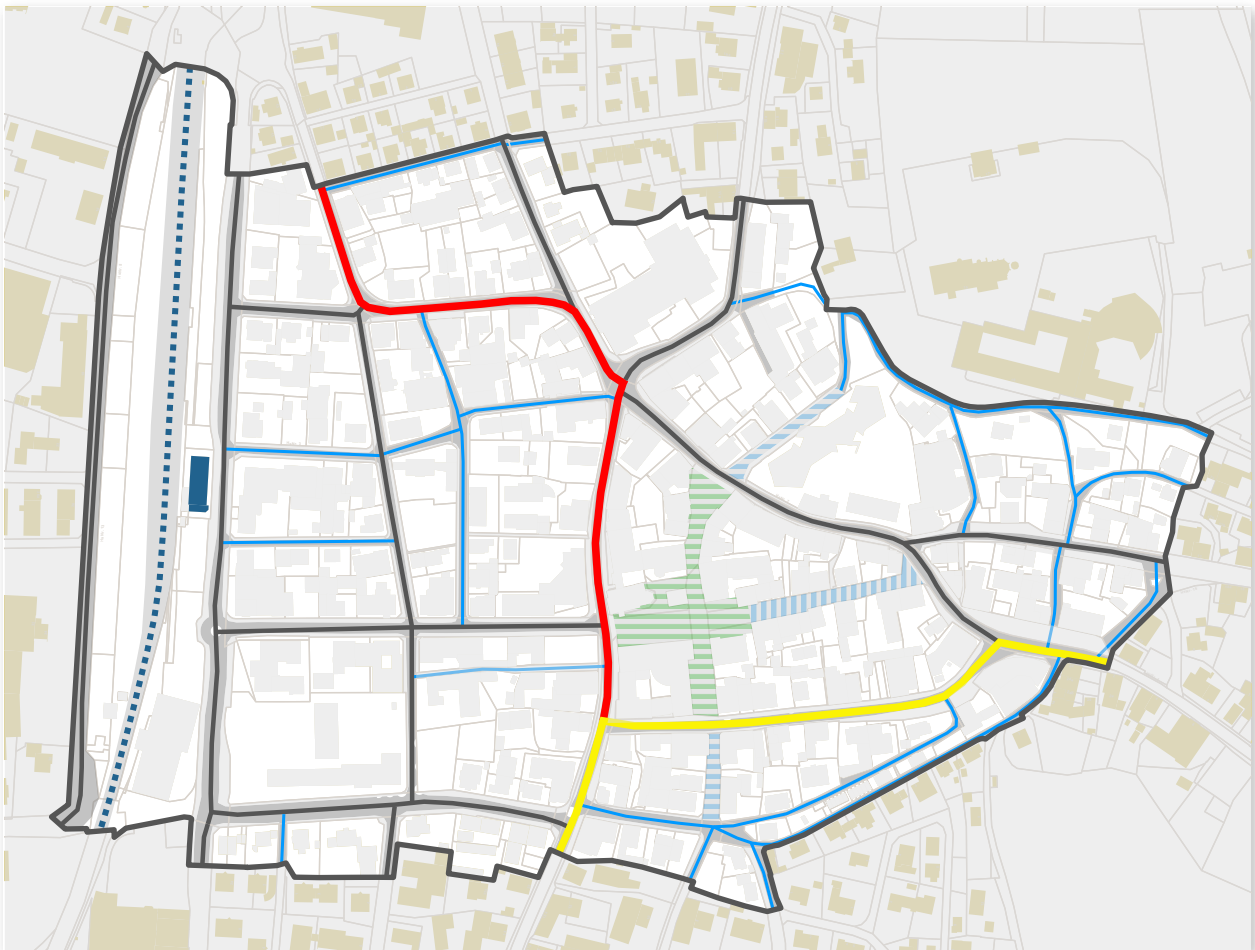
Am westlichen Rand der Innenstadt liegt sowohl der Bahnhof als auch der Busbahnhof der Stadt. Trotz der zentralen Lage dieser Einrichtungen spielt der öffentliche Verkehr innerhalb der Stadt Marktoberdorf nur eine untergeordnete Rolle.

	Staatsstraße
	Kreisstraße
	Sammelstraße
	Wohnstraße
	Fußgängerzone
	verkehrsberuhigter Bereich
	Bahnstrecke
	Bahnhof Marktoberdorf

Fußgänger und Radfahrer

Die zentrale Fußgängerzone (inklusive gestalteter Kurfürstenstraße/Spielstraße) bietet einen idealen, sicheren Bewegungsraum für Fußgänger. Sie ist jedoch auf einen sehr kleinen Teil der Innenstadt beschränkt und stößt auf allen Seiten an stark befahrene Straßen. Neben der Fußgängerzone gibt es zahlreiche weitere Straßenabschnitte (Gschwenderstraße, Poststraße, Georg-Fischer-Straße, Eberle-Kögl-Straße, teilw. Kaufbeurer Straße, Meichelbeckstraße, Salzstraße, Bahnhofstraße) mit Einzelhandel und Gastronomie, die jedoch stark durch die Dominanz des Autoverkehrs geprägt sind, es verbleibt wenig Raum für Fußgänger. Radwege sind innerörtlich nur teilweise vorhanden.

Daher müssen Radfahrer sich die stark befahrenen Durchgangsstraßen mit dem KFZ-Verkehr teilen. Wichtige Verbindungspunkte für die Vernetzung mit Grün- und Erholungsflächen sind nicht ausreichend ausgebaut bzw. gestaltet. Für Radler und Fußgänger aus der Innenstadt gibt es nur eine Quermöglichkeit der Bahnlinie in Richtung Wertach. Die Unterführung ist allerdings schmal, versteckt und nicht optimal gestaltet. Auch der Zugang zur Luitpoldhöhe ist verwinkelt und die Orientierung ist problematisch. Wegeführung, Beschilderung und Sicherheit für den Langsamverkehr sind in der gesamten Innenstadt verbesserungsfähig.



Karte 16: Darstellung Verkehrsbeziehungen im Untersuchungsgebiet

Nutzungen

Zentraler Versorgungsbereich

Eine lebendige Innenstadt benötigt Funktionsvielfalt. Arbeiten und Wohnen, Unterhaltung und Kultur, Handel und Gastronomie machen aus einer Innenstadt einen attraktiven Standort. In Marktoberdorfs Innenstadt ist diese Funktionsvielfalt weitestgehend erhalten. Das Wohnen verlagerte sich jedoch in die Einfamilienhausgebiete außerhalb der Innenstadt und großflächiger Einzelhandel, insbesondere Lebensmittelmärkte, konzentriert sich heute südlich und westlich des Bahnhofs. Die Innenstadt ist nach wie vor der zentrale Einzelhandelsstandort für Marktoberdorf und das Umland. Um die Versorgungsfunktion langfristig zu erhalten wurde die Innenstadt als „Zentraler Versorgungsbereich“ definiert.

Einzelhandel

Die Innenstadt weist etwa 12.000 m² Verkaufsfläche auf. Dies ist ein auf die Gesamtstadt bezogen ein geringer Verkaufsflächenanteil, allerdings sind etwa 50 % der Betriebe hier angesiedelt. Der Innenstadtbereich wird durch vielfältige und leistungsstarke Großbetriebe wie Lebensmittel-, Drogerie- und Fachmärkte ergänzt. Fachmarktstandorte nehmen eine wichtige Rolle im Stadtgefüge ein, da diese die Ansiedlung von nicht in der Innenstadt realisierbaren Betrieben ermöglichen. Die gesamtstädtische Attraktivität lebt von diesem Angebotsmix. Allerdings muss dafür Sorge getragen werden, dass innenstadtrelevante Sortimente nur in der Innenstadt angesiedelt werden.

Gastronomie und Beherbergungsbetriebe

Die Innenstadt verfügt über eine größere Anzahl an Gastronomiebetrieben. Gasthäuser und Restaurants konzentrieren sich um die Georg-Fischer-Straße und den Marktplatz. Für Übernachtungen in der Innenstadt stehen zwei größere Hotels, das Hotel Sepp und der Gasthof Hirsch, zur Verfügung.

Kultur und Unterhaltung

Die Innenstadt ist das kulturelle Zentrum der Stadt Marktoberdorf. Das vielfältige Angebot konzentriert sich um den Schlossberg (städtische Sing- und Musikschule, Stadtmuseum, Paul-Röder-Museum, Riesengebirgsmuseum) und um das Rathaus (Stadtbücherei, Heimatmuseum im Hartmannhaus, Künstlerhaus Marktoberdorf).

Neben den kulturellen Angeboten bietet das Programmkino „Filmburg“ Unterhaltungsmöglichkeiten. Das 1956 eröffnete Gebäude stellt zudem eine architektonische Besonderheit dar.

	Wohn- nutzungen
	Einzelhandels- angebote
	Handwerk Gewerbebetriebe
	öffentliches Gebäude soziale Einrichtung
	Dienstleistungs- angebote
	Gastronomie und Unterhaltung
	Beherbergungsangebote Hotels
	leerstehende Gebäude
	Sonstiges, Nebengebäude

Öffentliche Gebäude

Neben den öffentlichen Bildungs- und Kulturangeboten sind als öffentliche Einrichtungen die Stadtverwaltung, die Volkshochschule sowie die kirchlichen bzw. sozialen Einrichtungen zu nennen.

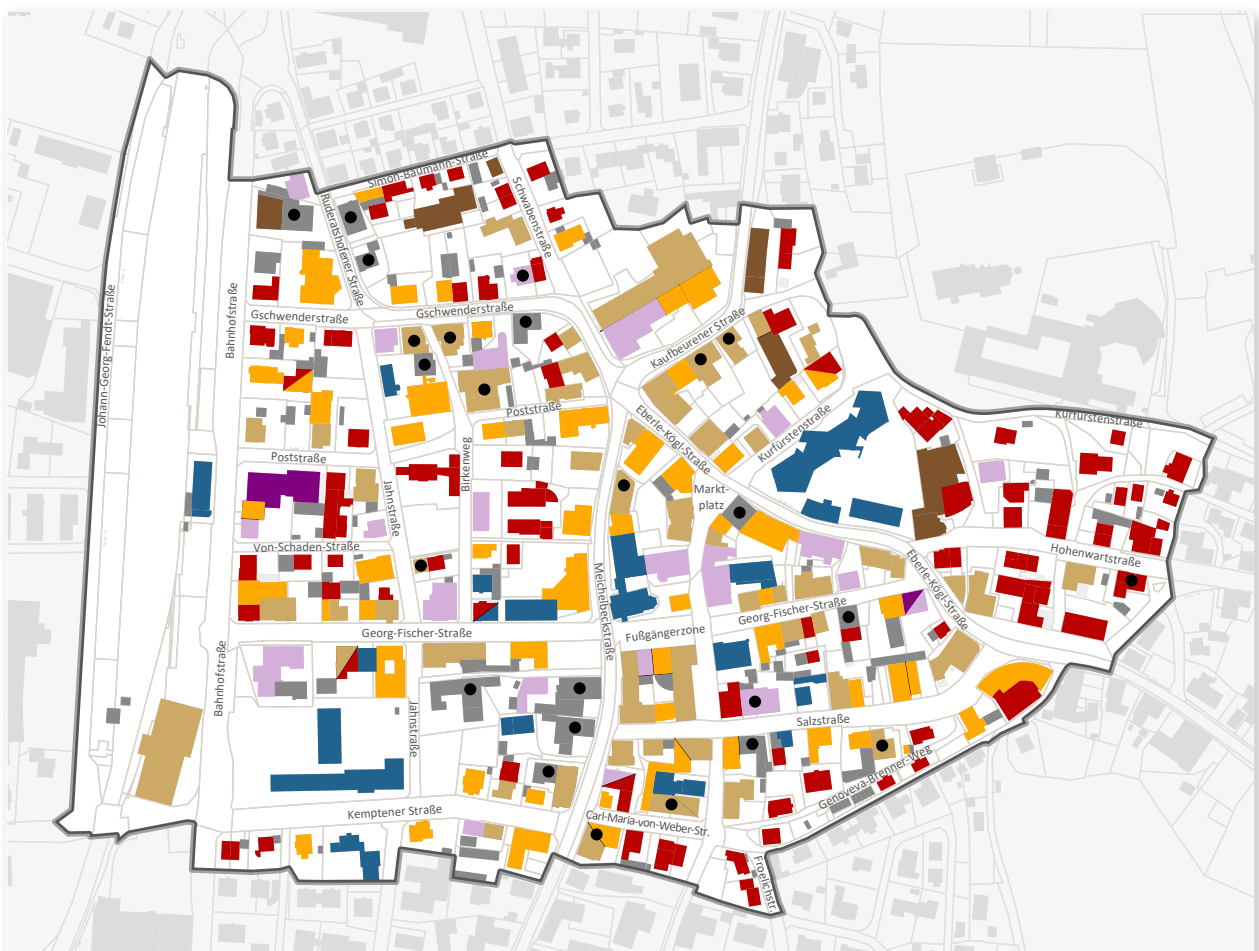
Wohnen

Die jahrzehntelange, starke Entwicklung von Einfamilienhaussiedlungen am Stadtrand verlagerte die Nutzung Wohnen weitgehend aus der Innenstadt. Fehlende Grünflächen für Alt und Jung sowie das hohe Verkehrsaufkommen beeinträchtigten die Wohnnutzung in der Innenstadt.

Auch bietet die Innenstadt kaum ausdifferenzierte Wohnangebote für verschiedene Nutzergruppen. Eine Ausnahme bilden die innenstadtnahen Seniorenwohnungen südlich der Kemptener Straße.

Leerstand

Die Leerstände liegen verstreut über das Untersuchungsgebiet verteilt. Häufungen gibt es an der Salzstraße, südlichen und nördlichen Meichelbeckstraße und der Gschwenderstraße. Durch Langzeitleerstände entstanden an einigen Gebäuden gravierende Mängel.



Karte 17: Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet

Nutzungen



Abb.68: Gasthof Baldauf, Marktplatz 11



Abb.72: Geschäftshaus, Marktplatz 9



Abb.69: Biergarten Café Greinwald, Georg-Fischer-Str. 22



Abb.73: Sport Mode Huttner, Marktplatz 2



Abb.70: Gasthof Hirsch, Georg-Fischer-Straße 1



Abb.74: Mode Martin, Kaufbeurener Straße 2



Abb.71: Kaffeerösterei Muckefuck, Jahnstraße 9



Abb.75: Schloss-Apotheke, Eberle-Kögl-Straße 16



Abb.76: Kino Filmburg, Gschwenderstraße 7



Abb.80: Stadtmuseum, Musikschule, Eberle-Kögl-Straße 11



Abb.77: NKD, Kaufbeurener Straße 1



Abb.81: Kinderhort St. Martin, Eberle-Kögl-Straße 9



Abb.78: VR-Bank, Ruderatshofefer Straße 1



Abb.82: Rathaus, Richard-Wengenmeier-Platz 1



Abb.79: Hypovereinsbank, Meichelbeckstraße 2



Abb.83: Bahnhof Marktoberdorf, Bahnhofstraße 10

Klimaanpassung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich, insbesondere auf den Grundstücken der Geschäftshäuser im zentralen Versorgungsbereich großflächig versiegelte Freiflächen. Diese werden vorrangig zum Parken und für die An- und Abfahrt von Lieferfahrzeugen genutzt. Große, ungestaltete Freiflächen befinden sich im Bereich des Geschäftshauses Kaufbeurener Straße 1, im Innenbereich des Blocks Kaufbeurener/Eberle-Kögl-/Kurfürstenstraße und entlang der Bahn. Die Freiflächen fast aller Innenbereiche der weiteren Quartiere sind ebenfalls großteils versiegelt.

Die großflächig versiegelten Bereiche heizen sich im Sommer stark auf und beeinflussen das Stadtklima erheblich. Grundsätzlich sind die befestigten Flächen für den Betrieb der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe als Park- und Verkehrsflächen notwendig, allerdings sollten diese durch den Einsatz versickerungsfähiger Oberflächenbeläge und durch gezielte Eingrünung umweltverträglicher gestaltet werden.

Marktoberdorf verfügt seit Anfang 2014 über ein kommunales Sanierungsprogramm. In diesem können Maßnahmen privater Eigentümer an der Gebäudehülle und den Außenanlagen gefördert werden. Der Fokus lag bisher nur auf der baulichen und nicht der klimafreundlichen Sanierung.

Mit den neuen Städtebauförderrichtlinien des Landes Bayern, welche Anfang 2025 in Kraft treten, sollen künftig auch Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz gefördert werden. Hierzu zählen insbesondere Entsiegelungsmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt.

Die Richtlinien zum kommunalen Sanierungsprogramm wurden dementsprechend überarbeitet und im Mai 2026 vom Stadtrat beschlossen. Damit ist es nun möglich, Maßnahmen privater Eigentümer zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz über das Kommunalprogramm zu fördern.

Die Straßenräume im Untersuchungsgebiet sind ebenfalls großflächig versiegelt, in den zentralen Bereichen mit Naturstein- und Betonpflaster, in den Randbereichen mit Asphaltbelägen. In den Straßenbereichen existiert kein nennenswertes Straßenbegleitgrün. Bei ausreichender Breite des Straßenraums sollte künftig versucht werden, straßenbegleitend auf Park- und Gehwegbereichen Bäume zur Beschattung des Straßenraums zu pflanzen.

Sollten künftig Straßenbereiche umgestaltet werden, müssen diese so gestaltet werden, dass Niederschlagswasser versickern kann. Dies kann durch den Einbau versickerungsfähiger Beläge und Begrünung erreicht werden.

Eine weitere Maßnahme, um auf den Klimawandel zu reagieren, ist die Schaffung von geeigneten, beschatteten Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum, die ohne Konsumzwang nutzbar sind. Als Bestandteil der Aufenthaltsbereiche sollten möglichst auch Trinkbrunnen installiert werden.

Bestehende Gärten in Innenstadtbereich sind zu erhalten und aufzuwerten. Nicht zwingend zum Parken benötigte Bereiche auf Privatgrundstücken sollen künftig zunehmend begrünt und als Gärten genutzt werden.

Ziel muss sein, Marktoberdorf künftig nach den Prinzipien der Schwammstadt umzubauen und die blaue und grüne Infrastruktur auszubauen.



Abb.84: Marktplatz mit Brunnen



Abb.85: begrünte Sitzinsel Fußgängerzone



Abb.86: Bauerngarten Heimatmuseum



Abb.87: Garten Fendt-Villa mit altem Baumbestand

Klimaschutz, Umwelt und Energie

Momentan ist ein großer Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet nicht energetisch saniert. Lediglich einige öffentliche Gebäude wurden bereits teilweise energetisch saniert und werden nachhaltig beheizt. Nur wenige Neubauten der letzten Jahre haben einen aktuellen energetischen Ausbaustandard. Die meisten Bestandsgebäude werden noch fossil beheizt. Solaranlagen sind auf den Gebäuden im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt installiert.

Der Versiegelungsgrad, insbesondere auf den Geschäftsgrundstücken ist sehr hoch, der Straßenraum weitgehend versiegelt und nur spärlich begrünt. Hier ist eine Entsiegelung und Begrünung gemäß Anforderungen an die Schwammstadt erforderlich.

Da Freiflächen größtenteils versiegelt sind, bietet die Stadtmitte keinen nennenswerten Lebensraum für Tier und Pflanzen. Die Biodiversität ist in diesen Bereichen stark eingeschränkt.

In Bezug auf die Themen Klimaschutz, Umwelt und Energie besteht im Bereich des Untersuchungsgebiets ein deutlicher Handlungsbedarf. Auf diesen Handlungsbedarf hat die Stadt Marktoberdorf mit der Aufstellung einer kommunalen Wärmeplanung reagiert.

Barrierefreiheit

Die Situation in Bezug auf die Barrierefreiheit von Freiflächen und Gebäuden stellt sich im Zentrum Marktoberdorfs folgendermaßen dar:

Die Freiflächen innerhalb der Fußgängerzone sind barrierefrei ausgebaut. Ebenfalls barrierefrei ausgebaut ist die Bahnhofstraße zwischen den beiden Kreisverkehren. In der Meichelbeckstraße gibt es vor der Kreuzung der Georg-Fischer Straße am Beginn der Fußgängerzone und im Kreuzungsbereich mit der Kemptener Straße/Carl-Maria-von Weber-Straße barrierefrei nutzbare Fußgängerüberwege.

An der Kreuzung Meichelbeck-/Kaufbeurener Straße mit Gschwender-/Eberle-Kögl-Straße können die Straßen von Fußgängern an den Verkehrssampeln barrierefrei gequert werden. Weitere Fußgängerquerungen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gehwege sind meist asphaltiert und mittels Hochborden vom Straßenraum abgegrenzt. Bei Straßeneinmündungen sind diese meist abgesenkt und damit zumindest barrierearm nutzbar.

Grundsätzlich ist die Barrierefreiheit des öffentlichen Raums im Untersuchungsgebiet deutlich ausbaufähig. Bislang nicht barrierefreie Bereiche entlang der Straßenräume müssen sukzessive barrierefrei ausgebaut werden.

Auf Privatgrundstücken sollten, insbesondere in Hinblick auf den demografischen Wandel, sowohl bei den Freiflächen als auch in den Gebäuden geeignete bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit sukzessive umgesetzt werden.

Mit den neuen Städtebauförderrichtlinien des Landes Bayern, welche Anfang 2025 in Kraft traten, sollen künftig auch Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit gefördert werden. Die Richtlinien zum kommunalen Sanierungsprogramm wurden dementsprechend überarbeitet. Damit ist es nun auch möglich, Maßnahmen privater Eigentümer zur Verbesserung der Barrierefreiheit über das Kommunalprogramm zu fördern.



Abb.88: Straßenraum Fußgängerzone



Abb.89: Straßenraum Meichelbeckstraße



Abb.90: Straßenraum Meichelbeckstraße



Abb.91: Kreuzung Meichelbeck-/Carl-Maria-Weber-Straße

Evaluation Umsetzungsstand ISEK 2012

Im ISEK des Büros Schirmer aus dem Jahr 2012 wurden Ziele für die Innenstadt definiert. Im Rahmen einer Evaluation wird im Folgenden zu den Zielen der folgenden Handlungsfelder der jeweilige Umsetzungsstand dargestellt.

Handlungsfeld Historische Stadtstrukturen

Ziel: Erhalten von Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden Wichtige denkmalgeschützte Gebäude und Denkmäler wurden nicht abgebrochen, allerdings auch nicht saniert. 2026 sollen das Alte Rathaus und das ehemalige Gesundheitsamt saniert werden. Wichtige weitere Gebäude wie das Bauernhaus Meichelbeckstraße 14 und der Gasthof Neue Post wurden noch nicht saniert.

Ziel: Sichern/Entwickeln (historischer) Raumkanten In den vergangenen Jahren wurden durch Neubauten keine historischen Raumkanten zerstört.

Ziel: Sichtbarmachen der Grenzen des alten Markorts, Markieren der Eingänge zur Innenstadt Bauliche Maßnahmen an den innerstädtischen Verkehrsflächen wurden bislang noch nicht durchgeführt.

Handlungsfeld Öffentlicher Raum

Ziel: Verbesserung Aufenthaltsqualität zur Stärkung des Wohn- und Einzelhandelsstandorts In den letzten Jahren wurden keine wesentlichen Verbesserungen der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erreicht. Ab 2026 beginnen erste Neugestaltungsmaßnahmen an öffentlichen Räumen.

Ziel: Entwickeln von Stadtplätzen mit verschiedenen Funktionen Die Fußgängerzone soll weiterentwickelt werden. Die Neugestaltung der westlichen Georg-Fischer-Straße als urbaner Raum in Verlängerung der bestehenden Fußgängerzone wurde bislang noch nicht in Angriff genommen.

Ziel: Stadtverträgliche Integration vom Verkehr

Hier sind ebenfalls noch keine Verbesserungen erreicht worden. Die Abstufung der Durchgangsstraßen hat nicht, wie erhofft, zu einer signifikanten Verringerung des innerstädtischen Verkehrs geführt.

Handlungsfeld Grün in der Innenstadt

Ziel: Durchgrünung erhöhen und sichern Es fand bislang keine nennenswerte Erhöhung der Durchgrünung statt.

Ziel: Vernetzung der Landschaft durch grüne Straßenräume und Verbesserung der Zugänglichkeit Naherholungsgebiet Buchel Die Eingangssituation zur Buchel wurde bislang baulich nicht verbessert.

Ziel: Begrünung großer Parkplätze in der Innenstadt (Stadtklimaverbesserung) Hier wurden nur in sehr geringem Umfang Verbesserungen erreicht.

Handlungsfeld Funktionen der Innenstadt

Ziel: Stärkung Funktionsvielfalt/Zentrumsfunktion (Standort für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten, Leben) Eine grundsätzliche Veränderung des Nutzungsmixes der Innenstadt ist nicht erfolgt. Allerdings ist der Erhalt des vielfältigen örtlichen Einzelhandelsangebots insbesondere durch die Zunahme des Onlinehandels ein Erfolg.

Ziel: Revitalisierung der Innenstadt (Stärkung zentraler Einkaufslage: Angebot, Vernetzung)

Der Einzelhandelsbesatz der Innenstadt hat sich nicht wesentlich reduziert. Allerdings stehen insbesondere an der Meichelbeckstraße und der Salzstraße mehrere Ladeneinheiten leer.

Ziel: Stärkung Wohnfunktion (Vorteile v.a. für ältere Menschen, demografischer Wandel) Vereinzelt wurden Wohnungen im Innenstadtbereich geschaffen (z.B. Neubau Salzstraße 1, Eberle-Kögl-Straße 25).

Ziel: Bereits erschlossenes Flächenpotenzial

nutzen (Reduktion Flächenverbrauch) Es wurde nur in geringem Umfang neues Bauland an den Ortsrändern ausgewiesen.

Handlungsfeld Verbindungen**Ziel: Vernetzung Innenstadt mit westlichem**

Gewerbegebiet durch Querverbindungen (Barrierewirkung der Bahn überwinden) Mit dem Neubau der Bahnunterführung am Bahnhof ist die Querungsmöglichkeit nach Westen mittlerweile sichergestellt.

Ziel: Erschließungsrückgrat Nord-Süd (zentrale Achse für attraktives Fuß- und Radwegenetz)

Es wurde mittlerweile ein Radverkehrskonzept erstellt, welches ein Radwegenetz für Marktoberdorf definiert und auch auszubauende Hauptachsen festlegt. Die Umsetzung soll schrittweise nach Priorisierung des Konzepts erfolgen.

Handlungsfeld Zentrale Einrichtungen**Ziel: Sicherung/Entwicklung Kultureinrichtungen**

und Bildungseinrichtungen Die 2012 erfassten Kultureinrichtungen existieren heute noch vollständig. Mittlerweile wurde auch die neue Grundschule St. Martin baulich fertiggestellt.

Ziel: Zentraler Mobilitätsknotenpunkt ((Bus-) Bahnhof)

Die Arbeiten am Busbahnhof und den Park und Ride-Anlagen wurden 2026 begonnen. Mit der Fertigstellung des Mobilitätsknotenpunkts Bahnhof Marktoberdorf wird Anfang des Jahres 2027 gerechnet.

Im ISEK von 2012 wurde nicht explizit auf die Belange der Barrierefreiheit sowie die Anforderungen an die Stadtentwicklung im Zuge des Klimawandels eingegangen. Diese Themen werden nun im neuen ISEK genauer betrachtet.

Geförderte Maßnahmen

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden auch die Programmabrechnungen für das Bayerische Städtebauförderungsprogramm (Programmlaufzeit 2003 - 2007) und das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Zentren“ (Programmlaufzeit 2008 - 2019) erstellt. Im Programm „Aktive Zentren“ wurde 2012 auch das erste ISEK erarbeitet. Anhand der abgerechneten Maßnahmen im Programm „Aktive Zentren“ kann evaluiert werden, welche im ISEK 2012 aufgeführten Maßnahmen bereits umgesetzt wurden.

Konzeptionelle Planungen/Untersuchungen

Parallel zum ISEK wurde eine Verkehrsuntersuchung vom Büro Sieber consult zur künftigen Verkehrsentwicklung Marktoberdorfs sowie ein Zentrenkonzept zur Einzelhandelsentwicklung vom Büro Dr. Heider erstellt. Das Büro Schirmer erstellte neben dem ISEK vier städtebauliche Feinuntersuchungen für innerstädtische Quartiere. Weiterhin wurde ein Gestaltungshandbuch erstellt, welches die Grundlage für die Richtlinien des kommunalen Sanierungsprogramms bildete. Dieses wurde 2014 in Kraft gesetzt.

Für das ehemalige Gesundheitsamt (Marktplatz 13) und den Gasthof Neue Post (Salzstraße 12) wurden Gutachten mit Bestandsaufnahmen und Umnutzungskonzepten erstellt. Beide Gebäude wurden bislang nicht saniert.

Zum Bahnhofsumfeld wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis wurde anschließend nicht realisiert.

Kommunales Programm

In den Jahren 2016 bis 2019 wurden eine Vielzahl von privaten Sanierungsmaßnahmen im kommunalen Sanierungsprogramm durchgeführt:

- Fassadensanierung Eberle-Kögl-Straße 6
- Fassadensanierung Eberle-Kögl-Straße 12
- Fassadensanierung Eberle-Kögl-Straße 2
- Fassaden- und Dachsanierung Kemptener Str. 4
- Fassadensanierung Poststraße 4
- Fassadensanierung Georg-Fischer-Straße 12
- Fassadensanierung Jahnstraße 9
- Fassadensanierung Georg-Fischer-Straße 20
- Fassaden- und Dachsanierung Poststraße 7
- Eingangssituation Georg-Fischer-Str. 22
- Fassadensanierung Gschwendnerstraße 1
-

Das kommunale Fassadenprogramm ist in Marktoberdorf zentrales Element der Städtebauförderung und wird dementsprechend auch in den kommenden Jahren weitergeführt.

Ordnungsmaßnahmen

Die einzige, durchgeführte Straßenausbaumaßnahme, die aus dem ISEK von 2012 resultierte, war der Ausbau der Bahnhofstraße.

Öffentlich-private Fonds

In den Jahren 2011 und 2012 wurde ein Quartiersfonds aufgelegt, der jeweils zur Hälfte von der Stadt und örtlichen Gewerbetreibenden ausgestattet wurde. Die Mittel wurden für Werbung zur Stärkung und Belebung der Innenstadt eingesetzt. Der Quartiersfonds wurde in den Folgejahren nicht fortgesetzt.

Betreuungsleistungen

Mit Sanierungsbetreuungs- und Beratungsleistungen wurden in den Jahren 2008 - 2009 Schober Architekten, 2010 - 2015 Schirmer Architekten und ab 2016 die Städtebau Kommunalberatung beauftragt. Die Wirtschaftsförderung wurde von 2009 - 2012 vom Verein „Mitten in Marktoberdorf“ und wird ab 2016 bis heute von Herrn Philipp Heidrich von der Stadtverwaltung Marktoberdorf betreut.

Fazit

Es besteht nach wie vor hoher Handlungsbedarf bei der Stadtsanierung in Marktoberdorf. Die Handlungsfelder und Ziele des ISEKs von 2012 wurden daher in das neue ISEK übernommen, fortgeschrieben und teilweise modifiziert.

Fast alle investiven Maßnahmen des ISEK von 2012 wurden bislang nicht umgesetzt. Daher werden diese in den Maßnahmen- Kosten- und Finanzierungsplan des neuen ISEKs aufgenommen.

Weitere Maßnahmen und Programme auf kommunaler Ebene

Kommunales Förderprogramm ab 2020

Auch im neuen Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ wurde das kommunale Förderprogramm weitergeführt. Es wurden diverse Kleinmaßnahmen bezuschusst.

Neufassung Richtlinien kommunales Förderprogramm

Mit Neufassung der Städtebauförderrichtlinien Ende 2024 finden nun auch der demografische Wandel sowie Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen in der Städtebauförderung Berücksichtigung. Die Richtlinien wurden daher entsprechend ergänzt und 2026 vom Stadtrat neu beschlossen.

Sanierungsbetreuung

Die sanierungsrechtliche und -fachliche Betreuung der Stadt Marktoberdorf erfolgt auch im neuen Programm „Lebendige Zentren“ durch „die Städtebau Kommunalberatung“.

Aktualisierung des Zentrenkonzepts

Angesichts der erheblichen Umwälzungen im Einzelhandel, insbesondere durch den Onlinehandel, wurde das Zentrenkonzept von 2012 im Jahr 2025 aktualisiert und fortgeschrieben.

Umweltförderprogramm

Das im Jahr 2022 neu aufgelegte Umweltförderprogramm, das in den Jahren 2023 und 2024 weiterentwickelt wurde, zielt darauf ab, die Nutzung umweltfreundlicher Energien zu fördern, die Artenvielfalt zu stärken und das Fahrrad im Alltag stärker einzusetzen. Der derzeitige Fokus liegt auf dem Schutz und Erhalt der Artenvielfalt. Um die Schaffung von Lebensraum zu fördern, werden an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet Nistkästen angebracht. Darüber hinaus erhalten die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Marktoberdorf im Rathaus kostenlos Wildblumensamen für den eigenen Garten.

Bayern Barrierefrei 2023

Marktoberdorf war 2015 eine von 16 Modellkommunen in Bayern, die vom Bayerischen Staatsministerium ausgewählt wurden bei der Aktion „Bayern barrierefrei 2023“ mitzumachen. Zusammen entwickelten Planer und Bürger einen Maßnahmenkatalog „Marktoberdorf für alle“, der nun schrittweise umgesetzt wird.

Kommunale Wärmeplanung

Die Stadt Marktoberdorf ist nach dem Wärmeplangesetz verpflichtet, bis spätestens 30. Juni 2028 eine kommunale Wärmeplanung vorzulegen. Ein erster Entwurf der Wärmeplanung wurde erarbeitet. Der Bericht wurde im Januar 2026 dem Stadtrat vorgestellt. Bevor eine abschließende Beschlussfassung im Stadtrat erfolgt, wird eine öffentliche Auslegung stattfinden, bei der Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit haben, Stellung zu nehmen.

Radverkehrskonzept

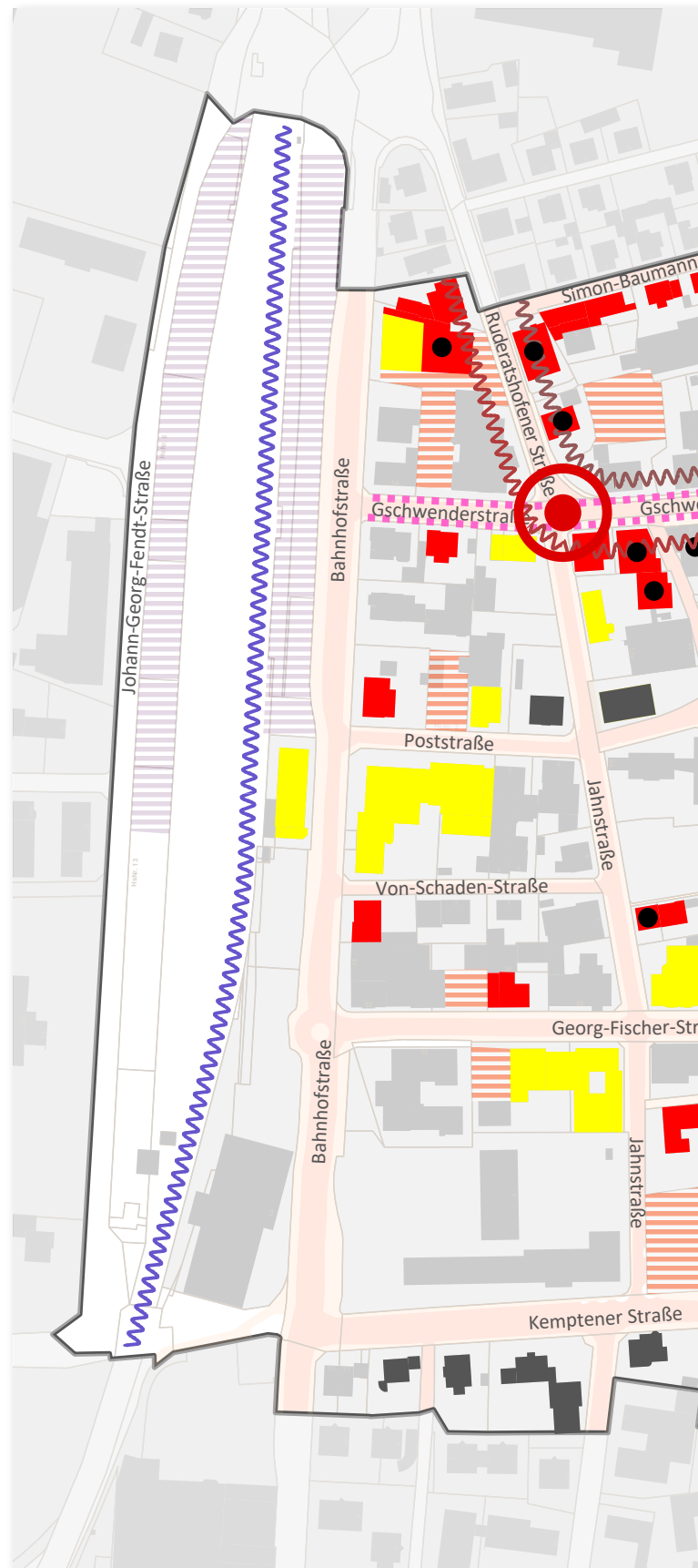
Die Stadt Marktoberdorf möchte den Verkehr umweltfreundlicher und sicherer gestalten. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität in der Stadt zu verbessern und den Fuß- und Radverkehr zu fördern. Um den Anteil von Radfahrern und Fußgängern zu erhöhen, sollen Lücken im Wegenetz geschlossen und sichere sowie komfortable Angebote wie Abstellanlagen, E-Ladestationen und Bike+Ride-Plätze geschaffen werden. Wichtigste Voraussetzung ist dabei die Verkehrssicherheit.

Der Fokus liegt hierbei auf dem Alltagsverkehr, aber auch Freizeit und Tourismus werden berücksichtigt. Die Planung orientiert sich an bestehenden Radwegen in Bayern und bezieht alle Ortsteile ein. Der Abschlussbericht mit detailliertem Maßnahmenkatalog wurde Anfang 2025 dem Stadtrat vorgestellt, erste Maßnahmen werden nun begonnen.

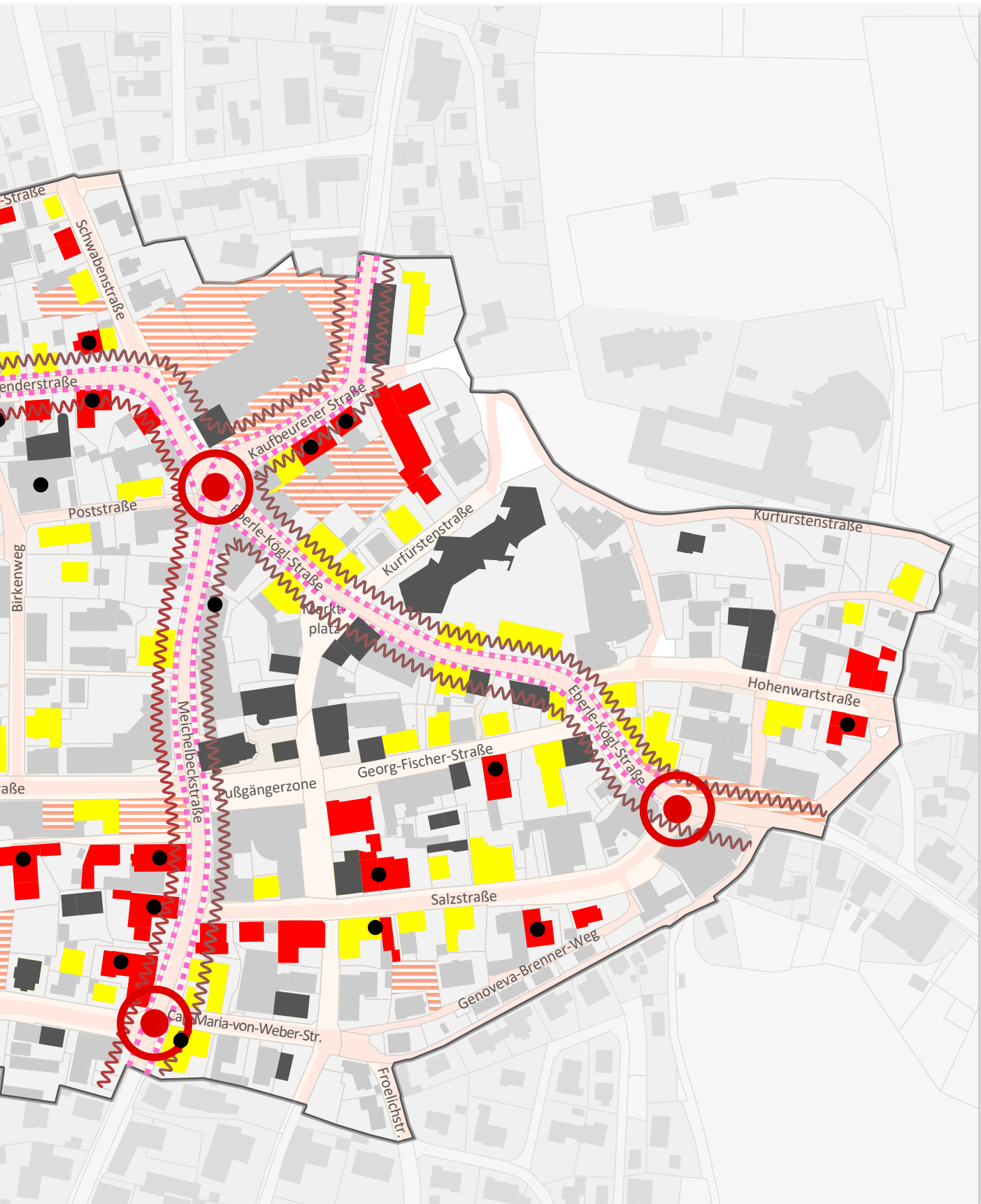


7|VU INNENSTADT SWOT-ANALYSE

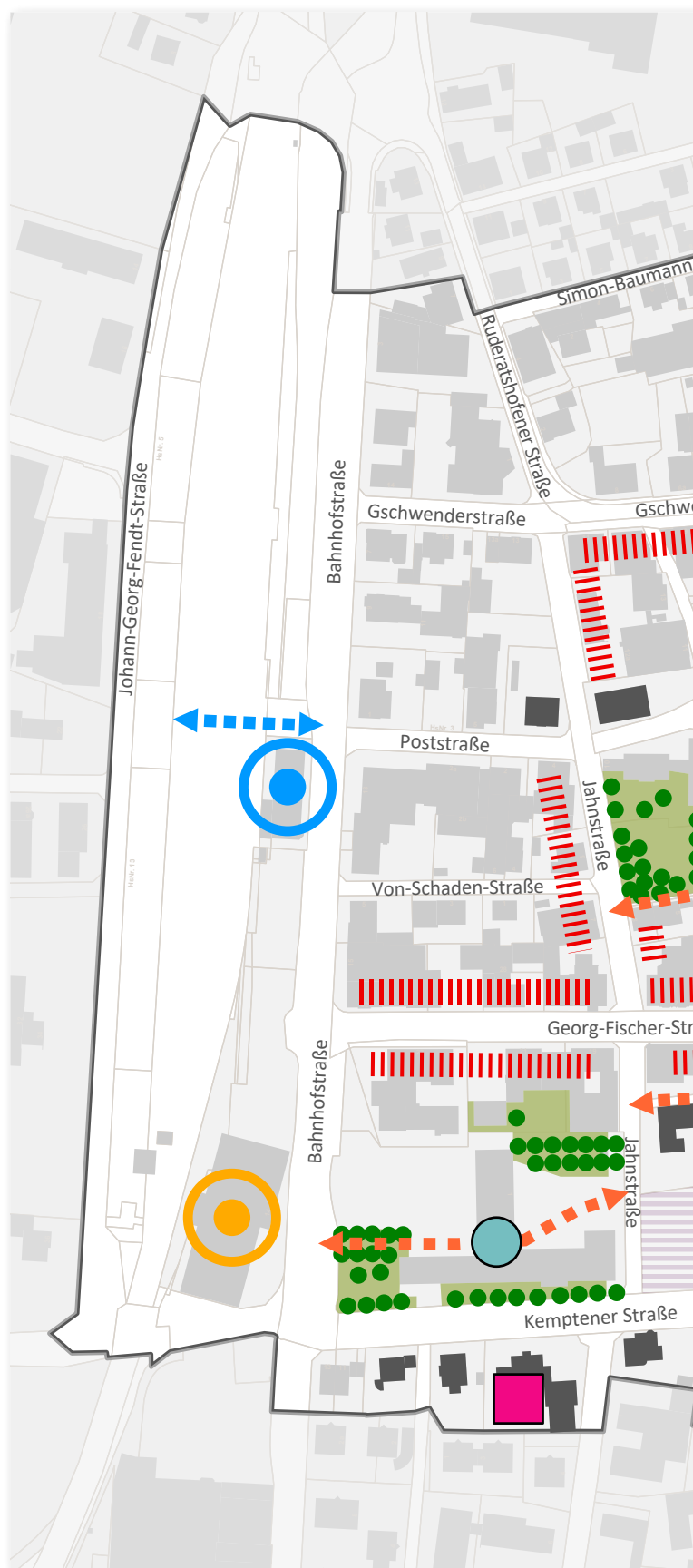
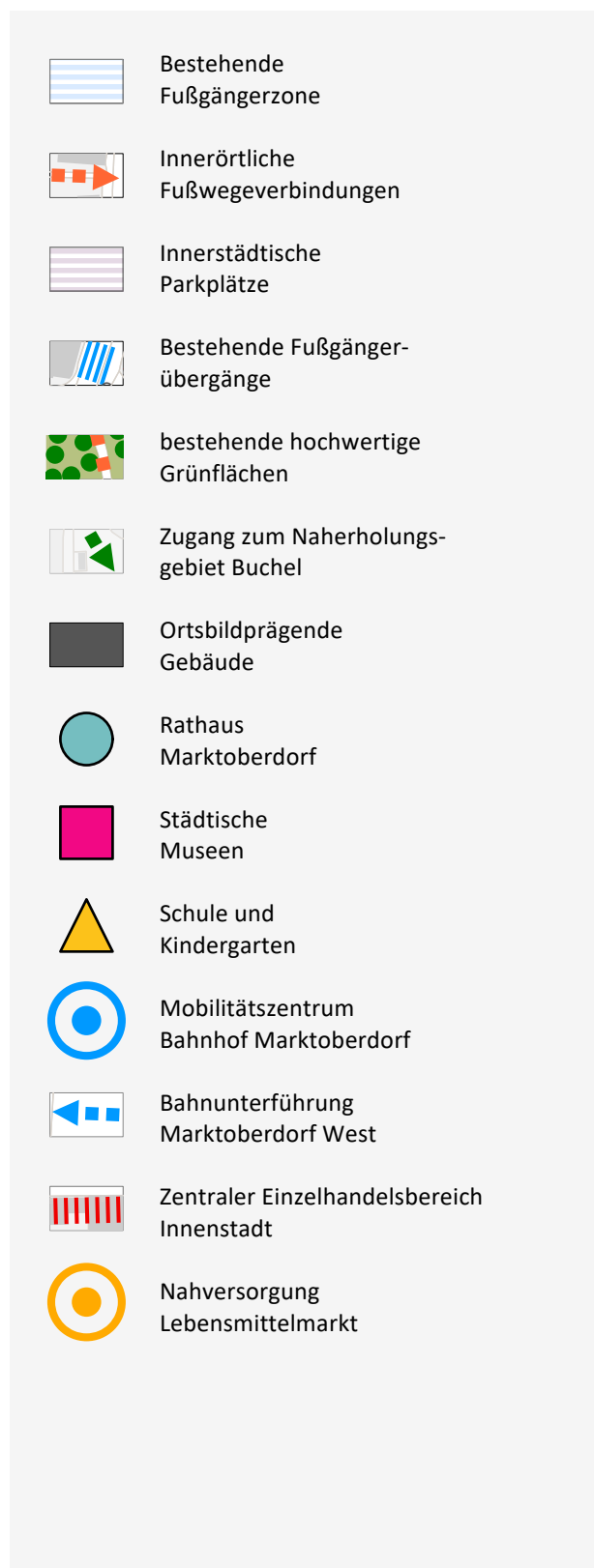
Darstellung der Schwächen und Risiken



Karte 18: Darstellung Schwächen und Risiken



Darstellung der Stärken und Potentiale



Karte 19: Darstellung Stärken und Potentiale



Zusammenfassende SWOT-Analyse

Städtebauliche Entwicklung

Stärken (Strengths)

- noch umfangreicher Bestand an Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden
- ansprechend gestaltete Fußgängerzone
- kurze Wege (Bahnhof, Schule, Einkaufsmöglichkeiten direkt im/bzw. am Zentrum
- bestehende Fußwegeverbindungen in Blockinnenbereichen
- alle wichtigen Gemeinbedarfsfunktionen im Zentrum vorhanden
- breites kulturelles und gastronomisches Angebot
- Anbindung der westlichen Stadtteile an die Innenstadt durch Neubau der Unterführung am Bahnhof sichergestellt

Schwächen (Weaknesses)

- Straßenräume im Innenstadtbereich mit deutlichem Aufwertungsbedarf und Mangel an Straßenbegleitgrün
- viele versiegelte, unbegrünte Parkplätze auf öffentlichen und privaten Grundstücken im Innerortsbereich
- Bausubstanz der Gebäude mit zum Teil deutlichen Sanierungsbedarf
- begrenzte Flächenverfügbarkeit für die weitere Innenentwicklung
- wenig bestehende Wohnnutzungen im Innenstadtbereich
- kaum Spiel- und Freizeitangebote im Innenstadtbereich

Verkehr und Mobilität

Stärken (Strengths)

- sehr gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr durch Bahnhof in direkter Nachbarschaft zur Ortsmitte
- Anbindung an regionalen Busverkehr durch Busbahnhof am Bahnhof
- Flexibus als nicht streckengebundenes Rufbusangebot zusätzlich zum Linienverkehr
- innerörtliche Parkplätze in ausreichender Zahl vorhanden
- Zentrum durch Ausweisung Fußgängerzone/verkehrsberuhigter Bereich weitgehend autofrei

Schwächen (Weaknesses)

- sehr hohe Verkehrs- und Lärmbelastung durch Autoverkehr im Zentrum
- wenige Fußgängerquerungen über die Hauptstraßen mit großem Abstand untereinander
- keine innerörtlichen Radwege
- teilweise schmale, nicht barrierefreie Gehwege
- teilweise überdimensionierte Parkplatzflächen im Zentrum
- wenige Ladepunkte für Elektromobilität im direkten Zentrum

Zusammenfassende SWOT-Analyse

Wirtschaft	
Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
• große Betriebe des produzierenden Gewerbes als Hauptarbeitgeber • weitere Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorhanden • zentraler Einzelhandelsbereich vorhanden • gutes, breit gefächertes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot • Gesundheitsdienstleistungen vorhanden • ausreichend Kundenparkplätze vorhanden • innenstadtnahe Versorgung durch Lebensmittelmärkte an der Bahnhofstraße sichergestellt	• starke Konzentration der örtlichen Arbeitsplätze auf wenige industrielle Arbeitgeber (Fa. AGCO GmbH, Fa. Rösle) • teilweise veraltete Geschäftseinrichtungen • teilweise Leerstände von Ladenlokalen • teilweiser Leerstand von Gasthöfen
Grün und Freiraum	
Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
• größere, öffentlich zugängliche innerstädtische Grünfläche am Rathaus • Garten mit Großgehölzen der Fendt-Villa (nicht öffentlich zugänglich) • bestehender Grünzug entlang der Kurfürstenstraße schließt direkt östlich an die Innenstadt an • Naherholungsgebiete in direkter Nähe zur Innenstadt vorhanden (Buchel)	• eklatanter Mangel an Straßenbegleitgrün in der Innenstadt • nicht begrünte, großflächige Parkplatzbereiche • großflächig versiegelte Freiflächen auf privaten Grundstücken (vorrangig Gewerbe und Einzelhandel)

Zusammenfassende SWOT-Analyse

Freizeit und Erholung

Stärken (Strengths)

- Freizeit- und Sportangebote in Zentrumsnähe vorhanden und fußläufig erreichbar (Schulzentrum am Mühlsteig, Freibereiche um das MODEON)
- Grünzug entlang der Kurfürstenstraße/-allee führt direkt bis zur Innenstadt
- konsumfreie Aufenthaltsbereiche im Innenstadtbereich vorhanden (Fußgängerzone, Rathausumfeld)

Schwächen (Weaknesses)

- mangelhafte Ausstattung des Innerortsbereichs mit Radwegen
- wenig Ladepunkte für Elektrofahräder
- kaum Spielplatzbereiche im Innerortsbereich

Klima und Energie

Stärken (Strengths)

- Gebäude im Zentrum meist für Photovoltaik geeignet
- energieeffizienter Neubau der Grundschule St. Martin
- Potenzial für Nahwärmeversorgung durch große Industriebetriebe

Schwächen (Weaknesses)

- Gebäude im Ortszentrum meist nicht energetisch saniert
- Gebäude im Ortszentrum großteils mit fossilen Energieträgern beheizt
- starker Versiegelungsgrad der öffentlichen Straßenräume begünstigt Aufheizung und verhindert Versickerung von Niederschlagswasser
- innerörtliche Parkplätze meist stark versiegelt und nicht begrünt.

A photograph of a stone archway in a cobblestone square. The archway is made of rough-hewn stone blocks and has a rectangular opening. In the background, there is a multi-story building with a tiled roof and several windows with shutters. The ground is paved with cobblestones, and there is a manhole cover in the foreground. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

8|VU INNENSTADT SANIERUNGS- ZIELE UND MASSNAHMEN

Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen

Nach der Bestandsaufnahme des Untersuchungsgebiets und der anschließenden Bewertung der Bestandserhebungen ergeben sich sechs Handlungsfelder für das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen:

- Städtebauliche Entwicklung
- Verkehr und Mobilität
- Wirtschaft
- Grün und Freiraum
- Freizeit und Erholung
- Klima und Energie

Den einzelnen Handlungsfeldern wurden jeweils Ziele zugeordnet. Anhand der Ziele werden im Anschluss konkrete Einzelmaßnahmen zur Umsetzung erarbeitet. Diese werden in der Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammengefasst, mit geschätzten Kostenrahmen versehen und zeitlich priorisiert.

Die Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden auf den folgenden Seiten detailliert dargestellt.

Handlungsfeld Städtebauliche Entwicklung

Ziel: Städtebauliche Aufwertung von innerörtlichen Straßenzügen

Maßnahmen:

- Neu- bzw. Umgestaltung des öffentlichen Raums mit durchlässigen Belägen und Begrünung (Schwammstadt) sowie hochwertigem Stadtmobiliar
- Aufwertung der bestehenden Fußwegeverbindungen
- Weiterentwicklung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Ziel: Erhalt und Inwertsetzung ortsbildprägender historischer Bausubstanz

Maßnahmen:

- Sanierung Altes Rathaus Marktplatz 8
- Sanierung ehem. Gesundheitsamt Marktplatz 13
- Sanierung und Neunutzung Gasthof Neue Post, Salzstraße 12
- Sanierung und Neunutzung ehem. Bauernhaus Meichelbeckstraße 14
- Sanierung und Neunutzung ehem. Bauernhaus Jahnstraße 4/4a

Ziel: Innerörtliche Nachverdichtung

Maßnahmen:

- Nachverdichtung zur Schließung von städtebaulichen Raumkanten
- Freistellung der Blockinnenbereiche von un(ter)genutzter Bausubstanz
- bauliche Nachverdichtung in Blockinnenräumen zur Wohnnutzung

Handlungsfeld Städtebauliche Entwicklung

Ziel: Sanierung und Inwertsetzung privater Gebäude und Freiflächen im Stadtzentrum

Maßnahmen:

- Anpassung der Gestaltungsleitlinien für den Ortskern, Ergänzung der Themen Klimaschutz und -anpassung,
- Fortführung des kommunalen Sanierungsprogramms zur Sanierung der Gebäude und Freiflächen im Sanierungsgebiet
- Gestalterische Aufwertung privater Gebäude im Rahmen des Kommunalprogramms
- Aufwertung sowie Entsiegelung und Begrünung privater Freiflächen (vorrangig Gewerbegrundstücke sowie Wohn- und Geschäftshäuser im zentralen Geschäftsbereich)
- Sanierung und funktionale Aufwertung des Bahnhofsgebäudes
- Sanierung und städtebauliche Aufwertung des Emmi-Fendt-Areals

Handlungsfeld Verkehr und Mobilität

Ziel: Neuzonierung der innerörtlichen Straßenzüge

Maßnahmen:

- funktionale Neuordnung der innerörtlichen Straßenbereiche zur Stärkung des Geh- und Radwegeverkehrs gegenüber dem MIV
- Tempolimit bzw. bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung des motorisierten Fahrverkehrs

Ziel: Neuordnung der innerörtlichen öffentlichen und privaten Parkplatzbereiche

Maßnahmen:

- Umgestaltung und Entsiegelung der großflächigen Parkplätze
- Reduktion der straßenbegleitenden Parkplätze, Bündelung des Parkplatzangebots in Tiefgaragen oder Parkdecks
- Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge im Zentrum

Ziel: Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs

Maßnahmen:

- Neubau eines zentralen Busbahnhofs (in Umsetzung)
- Neubau von Park und Ride-Flächen im Bahnhofsumfeld (in Umsetzung)
- barrierefreier Ausbau von Haltestellen

Handlungsfeld Wirtschaft

Ziel: Stärkung des örtlichen Einzelhandels

Maßnahmen:

- Fortschreibung Zentrenkonzept (in Bearbeitung)
- Lenkungsgruppe, Einzelhandelsvereinigung
- gemeinsame Aktionen/ Veranstaltungen des örtlichen Einzelhandels
- öffentlich-privater Verfügungsfonds
- Temporärnutzung leer stehender Läden (Pop-Up-Stores, Ausstellungen)

Ziel: Ausbau der gastronomischen Infrastruktur in der Ortsmitte

Maßnahmen:

- Reaktivierung von leer stehenden Gastwirtschaften
- Aufwertung der bestehenden gastronomischen Angebote, z.B durch Schaffung von Außenbewirtschaftungsangeboten

Ziel: Diversifizierung des Arbeitsplatzangebots in Marktoberdorf

Maßnahmen:

- Stärkung und Ausbau des Dienstleistungsbereichs
- Schaffung von Co-Working-Spaces für Freiberufler und Start-Ups

Handlungsfeld Grün und Freiraum

Ziel: Entsiegelung und Verbesserung der Grünausstattung im öffentlichen Raum zur Stärkung der grün-blauen Infrastruktur

Maßnahmen:

- Schaffung von straßenbegleitenden Grünstrukturen
- Begrünung zentraler Platz- und Straßenräume
- Regenwasserrückhalt durch Speicherung vor Ort (Versickerung, Rigolen)
- Anlage von Blühstreifen zur Erhöhung der Biodiversität
- Temporärbegrünung von Brachflächen

Ziel: Entsiegelung und Verbesserung der Grünausstattung auf Privatflächen zur Stärkung der grün-blauen Infrastruktur

Maßnahmen:

- Verringerung der Versiegelung und bessere Begrünung auf privat genutzten Freiflächen
- Begrünung geeigneter Flachdächer zur Stadtklimaverbesserung und zum Regenwasserrückhalt (Garagen, Nebengebäude)
- Aufwertung von Freiflächen im Wohnumfeld
- Pflanzung artgerechter Gehölze in Privatgärten

Handlungsfeld Freizeit und Erholung

Ziel: Schaffung von konsumfreien Aufenthaltsbereichen

Maßnahmen:

- sinnvolle Ergänzung des Stadtmobiliars (Bänke, Papierkörbe, Fahrradständer)
- Aufstellung von Trinkbrunnen an zentralen Bereichen
- Ausbau der öffentlichen Toiletten

Ziel: Aufwertung von innerörtlichen Spielplätzen

Maßnahmen:

- Aufwertung innerstädtischer Spielplatzbereiche zur Stärkung der Wohnfunktion

Ziel: Ausbau der Infrastruktur für den Radtourismus

Maßnahmen:

- Bau von Ladepunkten für Elektrofahrräder
- Fahrrad- und E-Bike-Verleih

Handlungsfeld Klima und Energie

Ziel: Energetische Sanierung öffentlicher und privater Gebäude

Maßnahmen:

- Energetische Sanierung privater und öffentlicher Gebäude (Dämmung, Fenstertausch, Dachsanierung)
- Umstellung auf nachhaltige Wärmeversorgung der Gebäude mit erneuerbaren Energien (z.B. Wärmepumpe, Solarthermie, Holzheizung)

Ziel: Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien bei der Energie- und Wärmeerzeugung

Maßnahmen:

- großflächiger Ausbau der Photovoltaik auf privaten und öffentlichen Gebäuden
- Erstellung eines Nahwärmekonzepts
- Schaffung einer örtlichen Nahwärmeversorgung mittels Prozessabwärme der örtlichen Industriebetriebe
- Steigerung des Anteils der erneuerbaren Energien am Energiemix (Freiflächenphotovoltaik, Windkraft, Wasserkraft, Biomasse, Holz)

Ziel: Erhöhung der Klimaresilienz des öffentlichen Raums durch nachhaltige Flächenentwicklung

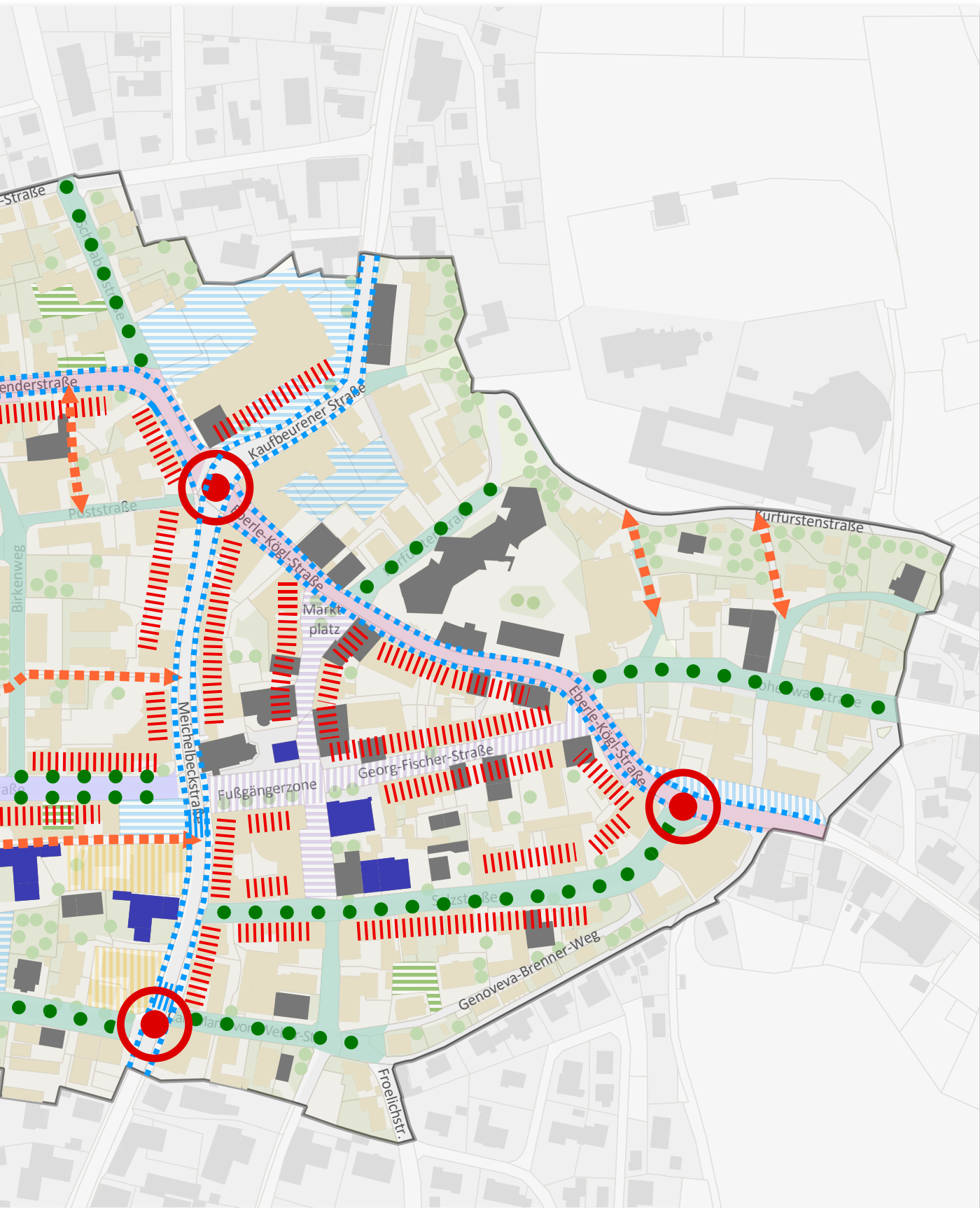
Maßnahmen:

- Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit der Beläge im öffentlichen Raum
- flächensparende Siedlungsentwicklung, Vorrang der Innenentwicklung

	Ortsbildprägendes Gebäude Baudenkmal
	Zu sanierendes Baudenkmal
	Stärkung zentraler Geschäftsbereich
	Aufwertung und Begrünung Fußgängerzone
	Umbau westliche Georg-Fischer-Str. als urbaner Stadtraum
	Barrierefreier Ausbau Gehwege Hauptverkehrsstraßen
	Aufwertung bestehende Fußwegeverbindungen
	Integration Radverkehr in den Verkehrsraum
	Neuordnung der zentralen Kreuzungsbereiche
	Klimaangepasste Umgestaltung von Straßenbereichen
	Entsiegelung von Parkplätzen
	Entsiegelung privater Freiflächen
	Begrünung der Straßenräume
	städtebauliche Neuordnung Emmi-Fendt-Areal
	Neubau Busbahnhof und Parkplätze und Aufwertung Bahnhofsgebäude
	Verbesserung Anbindung westliche Stadtteile an die Innenstadt



Karte 20: Städtebaulicher Rahmenplan



Kosten- und Finanzierungsübersicht

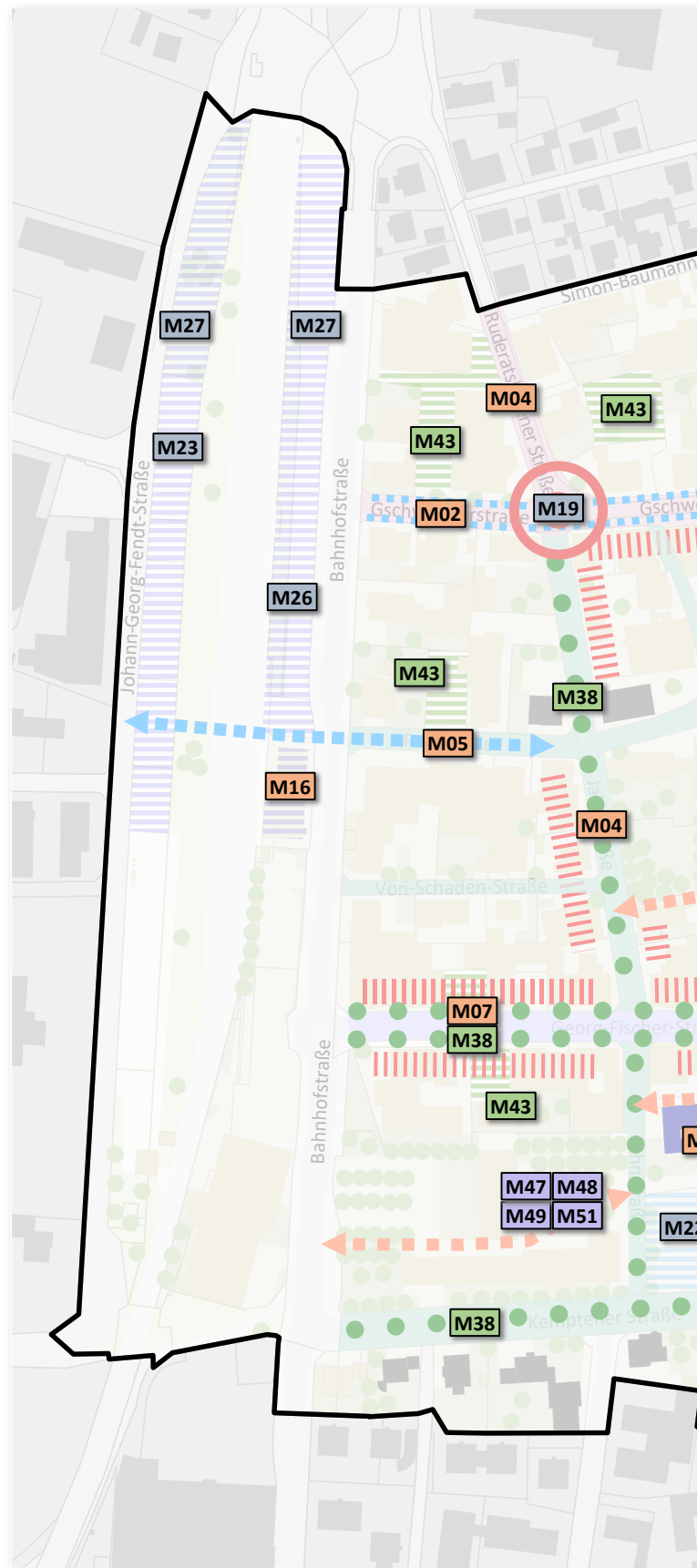
Aufbauend auf den Zielen der zuvor definierten Handlungsfelder, lassen sich konkrete Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt Marktoberdorfs ableiten. Sie dienen als Handlungsempfehlungen für eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Die Darstellung und Priorisierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen als Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB bildet den Sanierungsrahmen.

Ziel der Kosten- und Finanzierungsübersicht auf den folgenden Seiten ist es, die einzelnen Handlungsfelder und Ziele mit Maßnahmen zu konkretisieren, sowie Umsetzungs- und Finanzierungsmöglichkeiten und Realisierungshorizonte aufzuzeigen. Die Umsetzung ist als langfristiger Prozess zu sehen, bei dem Maßnahmen zeitlich, personell und finanziell eingeordnet und kalkuliert werden.

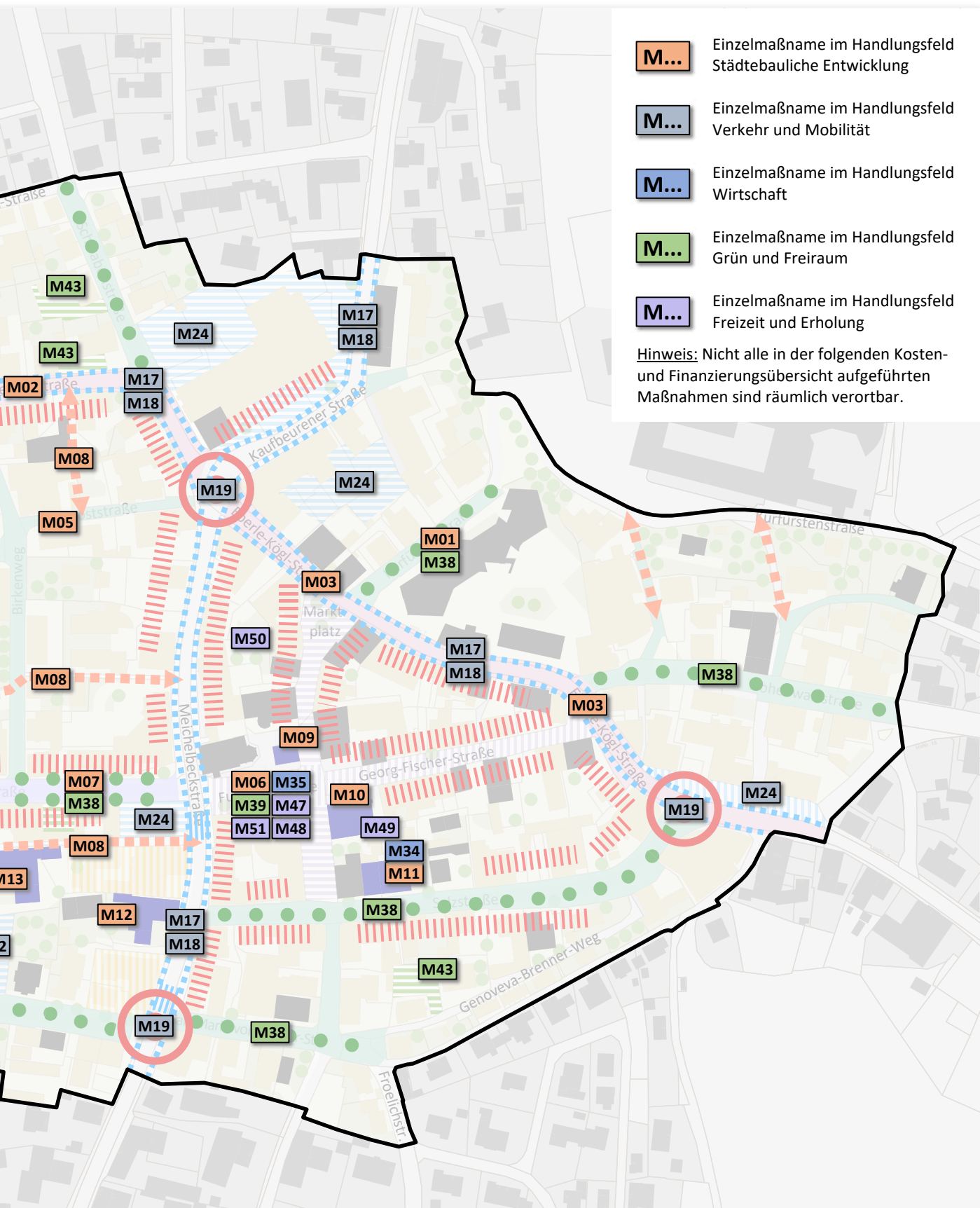
Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird in die zuvor definierten Handlungsfelder Städtebauliche Entwicklung, Verkehr und Mobilität, Wirtschaft, Grün und Freiraum, Freizeit und Erholung sowie Klima und Energie gegliedert. Den in den Handlungsfeldern formulierten Zielen werden tabellarisch jeweils konkrete Maßnahmen zugeordnet. Der Kosten- und Finanzierungsplan gliedert sich wie folgt auf:

- Maßnahmennummer
- Maßnahmenbezeichnung
- Art der Maßnahme
- Priorität
- Umsetzungshorizont
- Träger
- Kosten
- Finanzierung

Bei den angegebenen Kosten handelt es grobe Schätzkosten ohne hinterlegte detaillierte Kostenermittlungen. Diese liegen erst im Zuge der Planung der jeweiligen Einzelmaßnahmen vor.



Karte 21: Maßnahmenplan



Einzelmaßnahmen im Handlungsfeld Städtebauliche Entwicklung

HF	Z/M	Maßnahme	Art	Prio	UH	Träger	grober Kostenrahmen	Förderung
1 Handlungsfeld Städtebauliche Entwicklung								
SE01 Städtebauliche Aufwertung von innerörtlichen Straßenzügen								
M01		Neugestaltung Kurfürstenstraße im Bereich der Grundschule	FA	1	M	Stadt	265.000 €	Städtebau-förderung
M02		Neugestaltung der Gschwenderstraße	FA	1	K	Stadt	100.000 €	Städtebau-förderung
M03		Neugestaltung der Eberle-Kögl-Straße	FA	2	K-M	Stadt	300.000 €	Städtebau-förderung
M04		Neugestaltung Ruderatshofener Straße und Jahnstraße	FA	3	M-L	Stadt	250.000 €	Städtebau-förderung
M05		Neugestaltung Poststraße	FA	3	M-L	Stadt	150.000 €	Städtebau-förderung
M06		Neugestaltung Georg-Fischer-Straße/Marktplatz (Fußgängerzone)	FA	3	M-L	Stadt	250.000 €	Städtebau-förderung
M07		Neugestaltung Georg-Fischer-Straße West zu einem urbanen Stadtraum	FA	3	M-L	Stadt	1.000.000 €	Städtebau-förderung
M08		Aufwertung der bestehenden Fußwegeverbindungen	FA	3	K-L	Stadt	75.000 €	Städtebau-förderung
SE02 Erhalt und Inwertsetzung ortsbildprägender historischer Bausubstanz								
M09		Sanierung Altes Rathaus Marktplatz 8	BM	2	K-M	Stadt	450.000 €	Städtebau-förderung
M10		Sanierung ehemaliges Gesundheitsamt Marktplatz 13	GB	2	K-M	Stadt	500.000 €	Städtebau-förderung
M11		Sanierung und Neunutzung Gasthaus Neue Post Salzstraße 12	BM	2	K-L	Privat	500.000 €	Städtebau-förderung
M12		Sanierung und Neunutzung ehem. Bauernhaus Meichelbeckstraße 14	BM	1	K	Stadt	500.000 €	Städtebau-förderung
M13		Sanierung und Neunutzung ehem. Bauernhaus Jahnstraße 4/4a	BM	2	K-L	Privat	500.000 €	Städtebau-förderung
SE03 Sanierung und Inwertsetzung privater Gebäude und Freiflächen im Stadtzentrum								
M14 A		Fortschreibung Gestaltungshandbuch Barrierfreiheit, Klimaanpassung, Klimaschutz	PL	1	K	Stadt	15.000 €	Städtebau-förderung
M14 B		Fortführung Kommunales Sanierungsprogramm private Sanierungsmaßnahmen	KP	1	K-L	Privat	25.000 € jährlich	Städtebau-förderung
M15		Sanierung und funktionale Aufwertung Bahnhofsgebäude	BM	2	K-M	Deutsche Bahn	100.000 €	Städtebau-förderung
M16		Sanierung und städtebauliche Aufwertung Emmi-Fendt-Areal (Meichelbeckstraße 12/12a, Meichelbeckstraße.18, Kemptener Straße 2)	BM	2	K-M	Stadt Privat	projektbezogen	Städtebau-förderung

Einzelmaßnahmen im Handlungsfeld Verkehr und Mobilität

HF	Z/M	Maßnahme	Art	Prio	UH	Träger	grober Kostenrahmen	Förderung
----	-----	----------	-----	------	----	--------	---------------------	-----------

2 Handlungsfeld Verkehr und Mobilität

VM01 Neuzonierung der innerörtlichen Straßenzüge

M17	Integration des Radverkehrs in den Verkehrsraum der Hauptverkehrsstraßen	VM	1	K-M	Stadt	projektbezogen	Städtebau-förderung
M18	Aufwertung Gehwegsbereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen (inkl. Barrierfreiheit)	VM	1	K-M	Stadt	100.000 €	Städtebau-förderung
M19	Umgestaltung zentraler Kreuzungen in der Innenstadt (Neuzonierung, Barrierfreiheit)	VM	1	K-M	Stadt	250.000 €	Städtebau-förderung
M20	Bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsverringern	VM	1	K-M	Stadt	25.000 €	Städtebau-förderung
M21	Ausweisung Tempolimit an Geschäftsstraßen zur Verkehrsberuhigung	VM	1	K	Stadt	keine	

VM02 Neuordnung der innerörtlichen öffentlichen und privaten Parkplatzbereiche

M22	Neuordnung Parkplatz Kemptener Straße/Jahnstraße	FA	1	K	Stadt	120.000 €	Städtebau-förderung
M23	Bündelung von Parkplätzen in Parkdecks zur Reduktion des straßenbegleitenden Parkens	BM	2	K-L	Stadt Privat	projektbezogen	Städtebau-förderung
M24	Umgestaltung und Entsiegelung der großflächigen Parkplätze	FA	2	K-L	Stadt Privat	250.000 €	Städtebau-förderung
M25	Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge im Zentrum	EM	1	K-L	Stadt Versorger	50.000 €	BEG-Förderung

VM03 Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs

M26	Neubau eines zentralen Busbahnhofs (ab 2026 in Umsetzung)	FA	1	K	Stadt	400.000 €	ÖPNV-Förderung
M27	Neubau von Park-Ride-Flächen im Bahnhofsumfeld (ab 2026 in Umsetzung)	FA	1	K	Stadt Bahn	150.000 €	ÖPNV-Förderung
M28	Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen	FA	1	K-L	Stadt	100.000 €	ÖPNV-Förderung

Art der Maßnahme	PL	Planung, Konzepte	Priorität	Umsetzungshorizont
GB Gemeinbedarf	GE	Grunderwerb	1 Hoch	K kurzfristig 1-5 Jahre
BM Baumaßnahme	SB	Satzung, Beschluss	2 Mittel	M mittelfristig 5 - 10 Jahre
FA Freianlagengestaltung	EH	Einzelhandelsmaßnahme	3 Niedrig	L langfristig ab 10 Jahre
KP Kommunalprogramm	TF	Tourismus, Freizeit		
UN Um- oder Neunutzung	VM	Verkehrliche Maßnahme		
WB Wohnbau	EM	Energetische Maßnahme		

Einzelmaßnahmen im Handlungsfeld Wirtschaft

HF	Z/M	Maßnahme	Art	Prio	UH	Träger	grober Kostenrahmen	Förderung
3 Handlungsfeld Wirtschaft								
W01 Stärkung des örtlichen Einzelhandels								
M29		Fortschreibung Zentrenkonzept (bereits erfolgt)	PL	1	K	Stadt		Städtebau-förderung
M30		Lenkungsgruppe Einzelhandel	EH	1	K-L	Stadt Handel	keine	
M31		Gemeinsame Aktionen/Veranstaltungen Einzelhandel	EH	1	K-L	Handel	keine	
M32		Öffentlich-privater Verfügungsfonds	EH	1	K-L	Stadt Handel	10.000 € jährlich	Städtebau-förderung
M33		Temporärnutzung leerstehender Läden (Pop-Up-Stores, Ausstellungen)	UN	1	K	Stadt Privat	25.000 €	Städtebau-förderung
W02 Ausbau der gastronomischen Infrastruktur								
M34		Machbarkeitsstudie Neunutzung Gasthof Neue Post	PL	1	K	Stadt	25.000 €	Städtebau-förderung
M35		Ausweisung von Außenbewirtschaftungsflächen bei bestehenden gastronomischen Angeboten	EH	1	K-M	Stadt	keine	
W03 Diversifizierung des Arbeitsplatzangebots in Marktoberdorf								
M36		Schaffung von Co-Working-Spaces in leerstehenden privaten Gebäuden	UN	1	K-M	Privat	projektabhängig	Städtebau-förderung
M37		Schaffung von Co-Working-Spaces in leerstehenden städtischen Gebäuden	UN	1	K-M	Stadt	projektabhängig	Städtebau-förderung

Einzelmaßnahmen im Handlungsfeld Grün und Freiraum

HF	Z/M	Maßnahme	Art	Prio	UH	Träger	grober Kostenrahmen	Förderung
----	-----	----------	-----	------	----	--------	---------------------	-----------

4 Handlungsfeld Grün und Freiraum

GF01 Entsiegelung und Verbesserung der Grünausstattung im öffentlichen Raum zur Stärkung der grün-blauen Infrastruktur

M38	Schaffung von straßenbegleitenden Grünstrukturen	FA	1	K-L	Stadt	100.000 €	Städtebau-förderung
M39	Begrünung zentraler Platz- und Straßenräume	FA	1	K-L	Stadt	100.000 €	Städtebau-förderung
M40	Regenwasserrückhalt durch Speicherung vor Ort (Versickerung, Rigolen)	FA	1	K-L	Stadt	projektabhängig	Städtebau-förderung
M41	Anlage von Blühstreifen zur Erhöhung der Biodiversität	FA	1	K-L	Stadt	5.000 €	Städtebau-förderung
M42	Temporärbegrünung von Brachflächen	FA	1	K-L	Stadt Privat	5.000 €	Städtebau-förderung

GF02 Entsiegelung und Verbesserung der Grünausstattung auf Privatflächen zur Stärkung der grün-blauen Infrastruktur

M43	Verringerung der Versiegelung und bessere Begrünung auf privat genutzten Freiflächen	KP	2	K-L	Privat	projektabhängig	Städtebau-förderung
M44	Begrünung geeigneter Flachdächer Stadtklimaverbesserung / Regenwasserrückhalt	KP	2	K-L	Privat	projektabhängig	Städtebau-förderung
M45	Aufwertung von Freiflächen im Wohnumfeld	KP	2	K-L	Privat	projektabhängig	Städtebau-förderung
M46	Pflanzung artgerechter Gehölze in Privatgärten	KP	2	K-L	Privat	projektabhängig	Städtebau-förderung

Art der Maßnahme

GB	Gemeinbedarf
BM	Baumaßnahme
FA	Freianlagengestaltung
KP	Kommunalprogramm
UN	Um- oder Neunutzung
WB	Wohnbau

PL Planung, Konzepte

GE	Grunderwerb
SB	Satzung, Beschluss
EH	Einzelhandelsmaßnahme
TF	Tourismus, Freizeit
VM	Verkehrliche Maßnahme
EM	Energetische Maßnahme

Priorität

1	Hoch
2	Mittel
3	Niedrig

Umsetzungshorizont

K	kurzfristig 1-5 Jahre
M	mittelfristig 5 - 10 Jahre
L	langfristig ab 10 Jahre

Einzelmaßnahmen im Handlungsfeld Freizeit und Erholung

HF	Z/M	Maßnahme	Art	Prio	UH	Träger	grober Kostenrahmen	Förderung
----	-----	----------	-----	------	----	--------	---------------------	-----------

5 Handlungsfeld Freizeit und Erholung

FE01 Schaffung von konsumfreien Aufenthaltsbereichen

M47	Ergänzung des Stadtmobiliars (Bänke, Papierkörbe, Fahrradständer)	FA	1	K	Stadt	100.000 €	Städtebau-förderung
M48	Aufstellung von Trinkbrunnen an zentralen Bereichen	FA	1	K	Stadt	60.000 €	Städtebau-förderung
M49	Ausbau der öffentlichen Toiletten	GB	2	M-L	Stadt	100.000 €	Städtebau-förderung

FE02 Aufwertung von innerörtlichen Spielplätzen

M50	Aufwertung Spielplatzbereich Lipp-Passage zur Stärkung der Wohnfunktion	KP	2	M-L	Stadt Privat	20.000 €	Städtebau-förderung
-----	---	----	---	-----	-----------------	----------	---------------------

FE03 Ausbau der Infrastruktur für den Radtourismus

M51	Bau von Ladepunkten für Elektrofahrräder	EM	1	K-M	Stadt Versorger	20.000 €	BEG-Förderung
M52	Fahrrad- und E-Bike-Verleih	VM	2	M-L	Privat	keine	

Einzelmaßnahmen im Handlungsfeld Klima und Energie

HF	Z/M	Maßnahme	Art	Prio	UH	Träger	grober Kostenrahmen	Förderung
----	-----	----------	-----	------	----	--------	---------------------	-----------

6 Handlungsfeld Klima und Energie

KE01 Energetische Sanierung öffentlicher und privater Gebäude

M53	Energetische Sanierung privater und öffentlicher Gebäude (Dämmung, Fenstertausch, Dachsanierung)	EM	1	K-L	Gemeinde Privat	projektabhängig	BEG-Förderung
M54	Umstellung auf nachhaltige Energieversorgung der Gebäude mit erneuerbaren Energien (Wärmepumpe, Solarthermie, Holzheizung)	EM	1	K-L	Gemeinde Privat	projektabhängig	BEG-Förderung

KE02 Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien bei der Energie- und Wärmeerzeugung

M55	Großflächiger Ausbau der Fotovoltaik auf privaten und öffentlichen Gebäuden	EM	1	K-L	Gemeinde Privat	projektabhängig	
M56	Erstellung eines Nahwärmekonzepts	PL	1	K	Gemeinde	25.000,00 €	BEG-Förderung
M57	Schaffung einer örtliche Nahwärmeversorgung mittels Prozessabwärme der örtlichen Industriebetriebe	EM	2	K-M	Gewerbe	projektabhängig	BEG-Förderung
M58	Steigerung des Anteils an erneuerbaren Energien am Energiemix (Freiflächenfotovoltaik, Windkraft, Wasserkraft, Biomasse)	EM	2	K-L	Gemeinde Gewerbe Privat	projektabhängig	

KE03 Erhöhung der Klimaresilienz des öffentlichen Raums durch nachhaltige Flächenentwicklung

M59	Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit der Beläge im öffentlichen Raum	FA	2	K-L		projektabhängig	
M60	Flächensparende Siedlungsentwicklung, Vorrang der Innenentwicklung	PL	1	K-L			

Art der Maßnahme

GB Gemeinbedarf

BM Baumaßnahme

FA Freianlagengestaltung

KP Kommunalprogramm

UN Um- oder Neunutzung

WB Wohnbau

PL Planung, Konzepte

GE Grunderwerb

SB Satzung, Beschluss

EH Einzelhandelsmaßnahme

TF Tourismus, Freizeit

VM Verkehrliche Maßnahme

EM Energetische Maßnahme

Priorität

1 Hoch

2 Mittel

3 Niedrig

Umsetzungshorizont

K kurzfristig 1-5 Jahre

M mittelfristig 5 - 10 Jahre

L langfristig ab 10 Jahre





9 | HINWEISE ZUM VERFAHREN

Notwendigkeit der Sanierung

Städtebauliche Mängel

Um ein Sanierungsgebiet ausweisen zu können, muss das Gebiet laut Baugesetzbuch grundsätzlich städtebauliche Missstände aufweisen. Die Bestandsaufnahme mit städtebaulicher Analyse und Bewertung haben gezeigt, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände vorliegen. Es handelt sich hierbei um Mängel an privater und öffentlicher Bausubstanz sowie gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Raum.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet sind folgende städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vonnöten:

- Neugestaltung der öffentlichen Straßen- und Platzbereiche mit funktionaler Neuordnung und Klimaanpassung
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- Sanierung privater Gebäude in schlechtem baulichen Zustand
- Entsiegelung privater Freiflächen

Die Grundlage hierfür bildet der § 136 BauGB, Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen.

Wahl des Sanierungsverfahrens

Grundsätzlich stehen der Stadt Marktoberdorf zwei verschiedene Verfahren für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes zur Verfügung: das vereinfachte Verfahren und das umfassende Verfahren.

Gemäß § 142 (4) Satz 1 BauGB ist die Anwendung der §§ 152-156a BauGB (Ausgleichsbeiträge) auszuschließen, falls sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Dies entspricht dem vereinfachten Verfahren. In diesem Fall kann die Gemeinde entscheiden, auch von den Vorschriften des § 144 BauGB (Genehmigungspflicht) keinen Gebrauch zu machen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB ergaben für das Untersuchungsgebiet folgende Ergebnisse:

- Bodenwertsteigerungen aufgrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind nicht zu erwarten.
- Der überwiegende Teil der städtebaulichen Maßnahmen ist ohne zusätzliche Grundstücksankäufe privater Eigentümer durch die Stadt umsetzbar.
- Bei der erhaltenden Erneuerung bleibt die Gebiets- und Bewohnerstruktur im Wesentlichen erhalten.

Empfehlung zur Verfahrensart

Entsprechend der beschriebenen Ergebnisse sollte das vereinfachte Verfahren gem. § 142 (4) Satz 1 BauGB gewählt werden. Daraus ergeben sich folgende Konsequenzen für die Stadt Marktoberdorf:

Nach § 24 (1) Nr. 3 BauGB steht der Kommune bei allen Grundstückstransaktionen im Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht zu.

In der Sanierungssatzung muss die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorgaben nach §§ 152-156a ausgeschlossen werden. Damit können keine Ausgleichsbeträge der Eigentümer für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erhoben werden.

Grundsätzlich kann die Kommune Erschließungsbeiträge für Maßnahmen im öffentlichen Raum erheben. Straßenausbaubeiträge werden jedoch seit dem 1.1.2018 nicht mehr erhoben.

Die Sanierungsziele sollten gem. § 142 (3) BauGB innerhalb von 15 Jahren umgesetzt werden. Die Sanierungssatzung ist dementsprechend zeitlich zu befristen. Nach Ablauf dieser Zeit sollte geprüft werden, ob die Sanierung als abgeschlossen erachtet werden kann.

Die Aufstellung eines Sozialplans (nach § 180 BauGB) ist nicht notwendig. Mietsteigerungen im Gebiet sind zwar bedingt, aber nicht unverhältnismäßig zu erwarten. Zudem können diese nur entsprechend rechtlicher Rahmenbedingungen vorgenommen werden.

Rechtsfolgen eines Sanierungsgebiets

Allgemeines Vorkaufsrecht

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Kommune ein allgemeines Vorkaufsrecht zu (§ 24 BauGB). Dieses Recht besteht im vereinfachten sowie im umfassenden Sanierungsverfahren. Durch dieses Vorkaufsrecht soll es der Kommune ermöglicht werden, die Stadtentwicklung steuern zu können. Bei der Ausübung des Vorkaufsrecht muss immer der Verwendungsgrund zum Kauf des Grundstücks angegeben werden, der den Zielen der Sanierung dienen muss.

Genehmigungspflicht

Die Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB) bezieht sich auf alle Vorhaben, insbesondere auch auf solche, die nach geltendem Baurecht generell zulässig wären, lägen Sie nicht im Sanierungsgebiet. Ob eine Genehmigung erteilt wird, liegt dabei im Ermessensspielraum der Kommune. Es wird empfohlen, § 144 BauGB anzuwenden.

Steuerliche Abschreibung

Für Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können getätigte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Vermietung gem. § 7h EStG innerhalb von 12 Jahren zu 100 % , bei Eigennutzung gem. § 10f innerhalb von 10 Jahren zu 90 % steuerlich geltend gemacht werden. Allerdings ist es hierbei wichtig, dass ausschließlich die Modernisierung und nicht der Neubau oder der Wiederaufbau geltend gemacht werden kann.

Bestehende Sanierungsgebiete

1. Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Größe Sanierungsgebiet: 4,33 ha

Satzungsbeschluss: 06.05.1996

Verfahren: Vereinfachtes Verfahren

2. Sanierungsgebiet „Genoveva-Brenner-Weg“

Größe Sanierungsgebiet: 1,54 ha

Satzungsbeschluss: 16.02.1998

Verfahren: Vereinfachtes Verfahren

3. Sanierungsgebiet „Kurfürstenstr./Eberle-Kögl-Str./Kreuzung Dr. Julius-Str. und Hohenwartstraße“

Größe Sanierungsgebiet: 4,41 ha

Satzungsbeschluss: 15.11.1999

Verfahren: Vereinfachtes Verfahren

4. Sanierungsgebiet „Westliche Georg-Fischer-Straße“

Größe Sanierungsgebiet: 5,4 ha

Satzungsbeschluss: 16.06.2003

Verfahren: Vereinfachtes Verfahren

5. Sanierungsgebiet „Bahnhofsgelände“

Größe Sanierungsgebiet: 6,3 ha

Satzungsbeschluss: 19.03.2007

Verfahren: Vereinfachtes Verfahren

6. Sanierungsgebiet „Poststraße“

Größe Sanierungsgebiet: 3,8 ha

Satzungsbeschluss: 21.09.2012

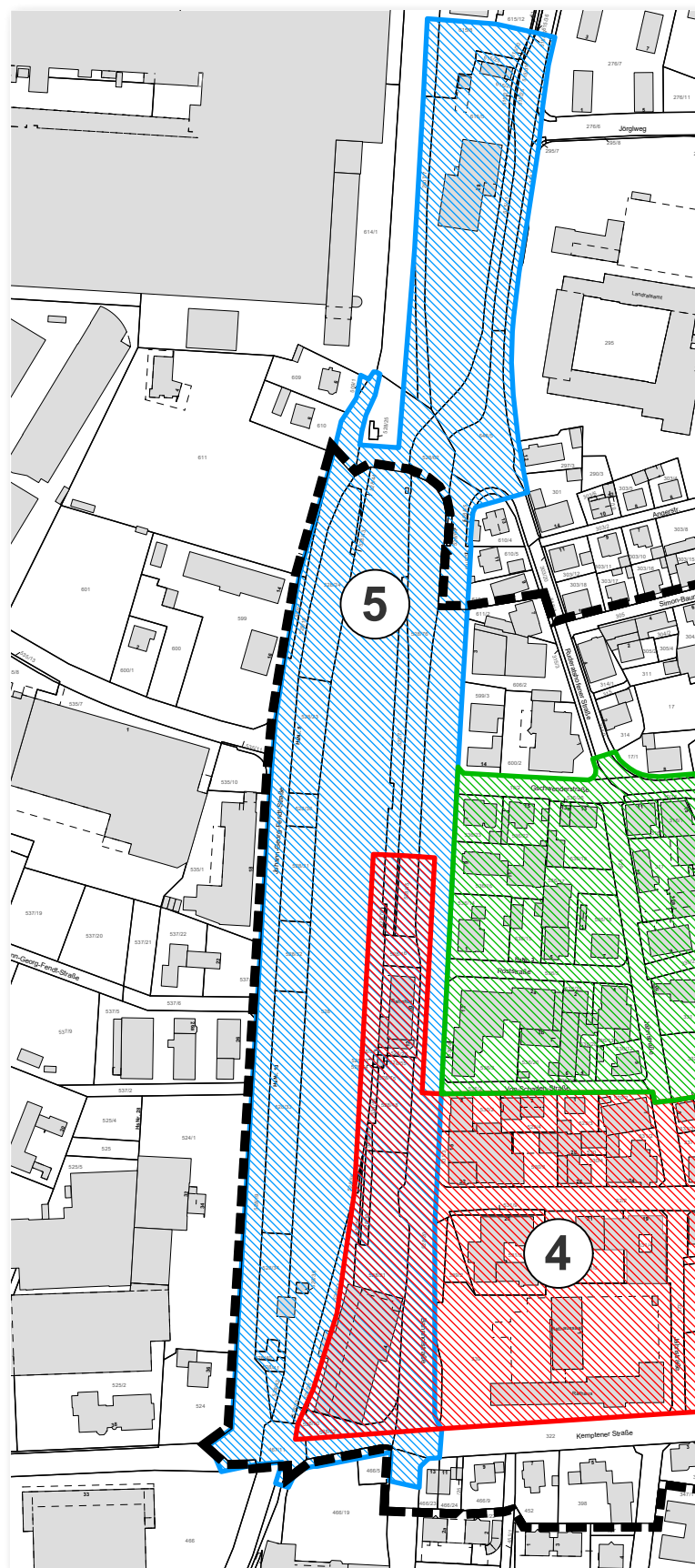
Verfahren: Vereinfachtes Verfahren

Die bestehenden Sanierungsgebiete sollen künftig in ein Gesamtsanierungsgebiet zusammengeführt werden. Das neue Gesamtsanierungsgebiet umfasst die wesentlichen Teile der Stadtmitte Marktoberdorfs.

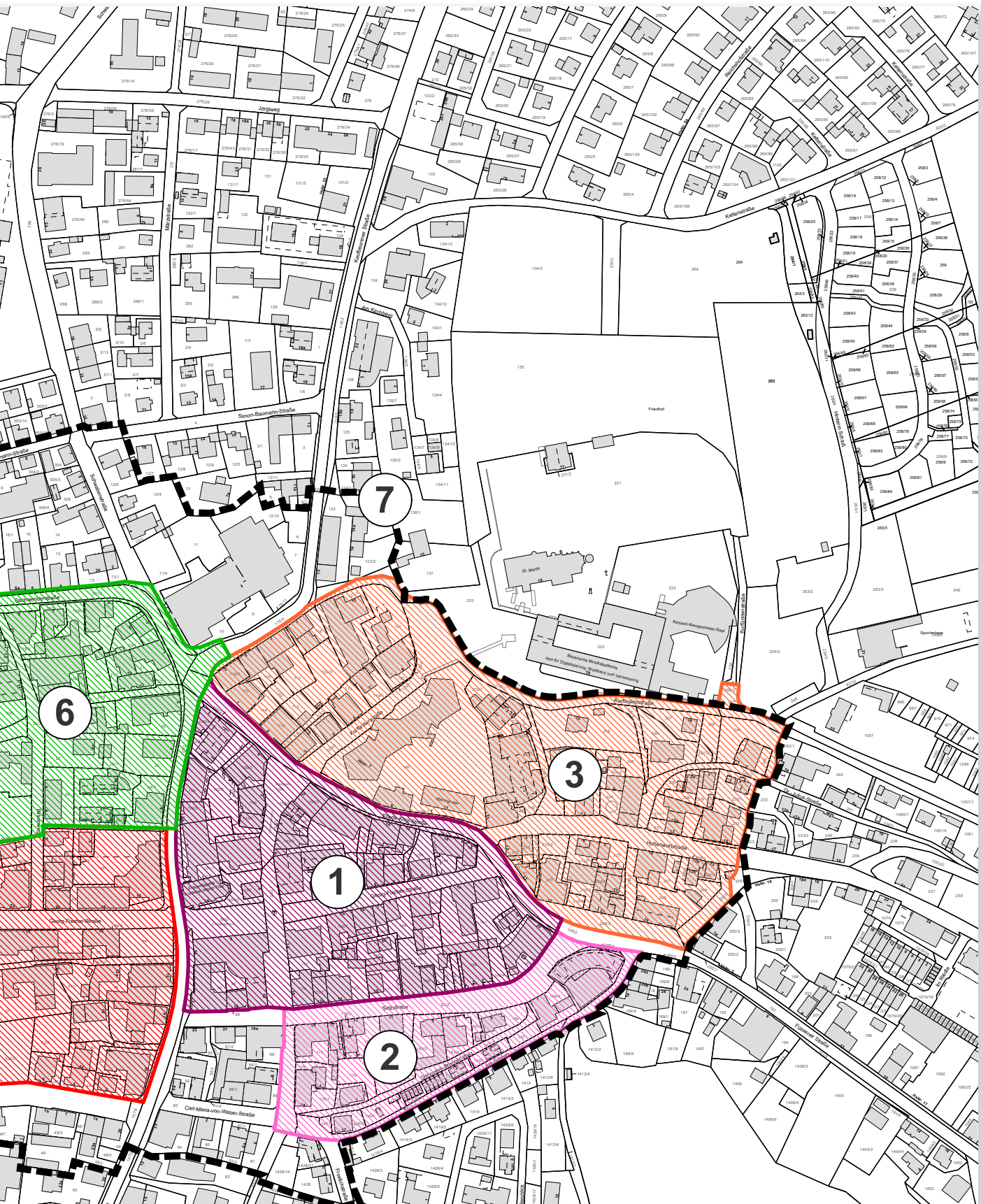
7. Neues Gesamtsanierungsgebiet „Innenstadt“

Größe Sanierungsgebiet: 27,6 ha

Vorschlag zum Verfahren: Vereinfachtes Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB



Karte 22: bestehende SG und Vorschlag neues Gesamtsanierungsgebiet



Abgrenzung Sanierungsgebiet

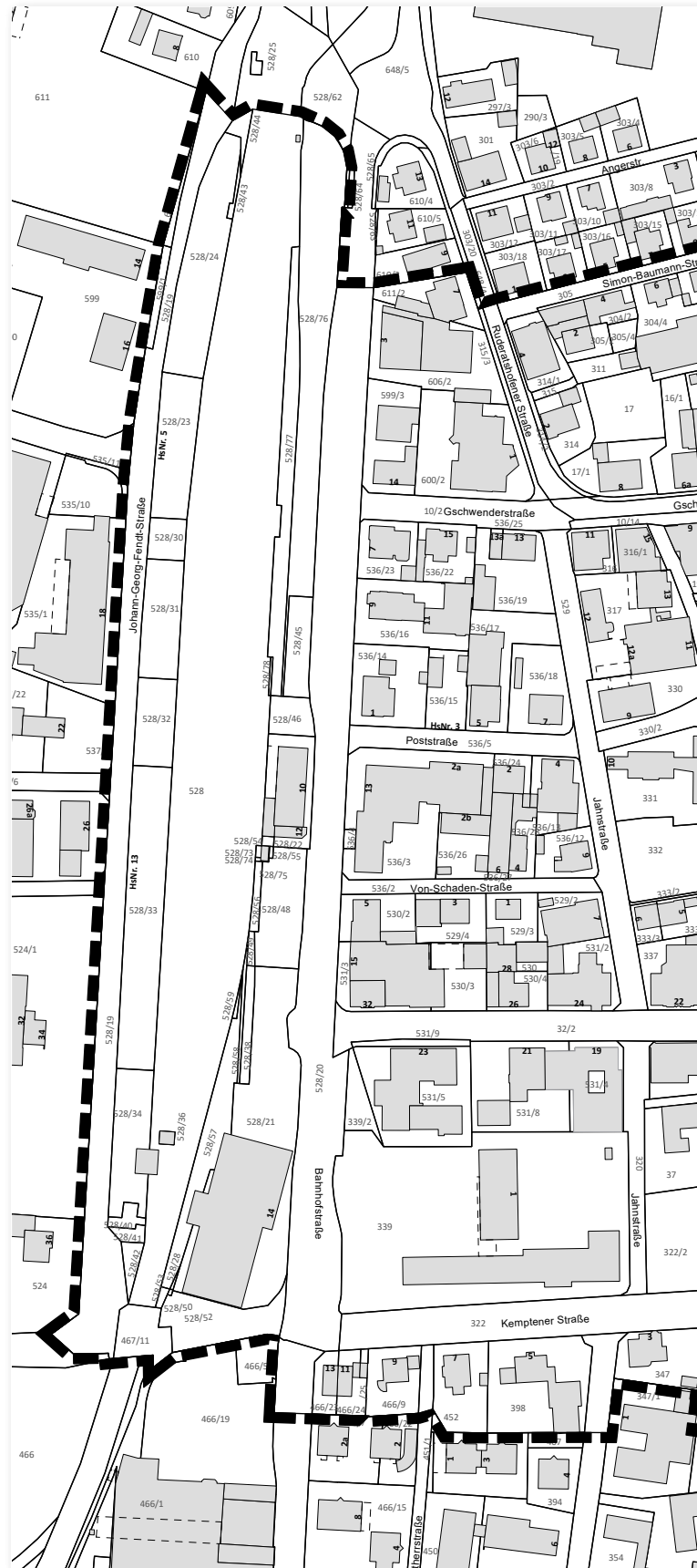
Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wird so begrenzt, dass sich die städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme gem. § 142 Abs. 1 S. 2 BauGB zweckmäßig durchführen lässt.

Für Erwägungen der Stadt Marktoberdorf zur Zweckmäßigkeit geben die in der Planung festgelegten Ziele und Maßnahmen, die Organisation der Sanierungsdurchführung und die langfristige Bereitstellung von Förderungsmitteln notwendige Grundlagen.

Die vorliegenden Untersuchungen zur Stadtmitte Marktoberdorfs bestätigen die Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebiets. Es liegen insgesamt städtebauliche Missstände vor, die im Rahmen eines Sanierungsverfahren zügig durchgeführt werden können und im öffentlichen Interesse liegen.

Die vorgeschlagene Abgrenzung für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ umfasst mit 27,6 ha die wesentlichen Teile der Stadtmitte Marktoberdorfs.

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im nebenstehendem Plan dargestellt. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt als städtebauliche Satzung.



Karte 23: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets



Kommunales Förderprogramm

Gemäß der Städtebauförderrichtlinien für den Freistaat Bayern können Kommunen in Sanierungsgebieten zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Maßnahmen kommunale Förderprogramme auflegen. Im Rahmen eines Kommunalprogramms kann die Gemeinde im Rahmen eines von der Regierung zu bewilligenden Jahresbudgets im Einzelfall selbst über die Mittel entscheiden. Kommunale Förderprogramme dienen insbesondere dazu, mit einem geringen Förderanreiz die Sanierung und Aufwertung privater Anwesen zur Behebung städtebaulicher Mittel anzustoßen.

Im Zuge des ISEK-Prozesses 2012 wurde für die Innenstadt Marktoberdorfs ein Gestaltungshandbuch erstellt, in dem die Fördervorgaben für das Kommunale Förderprogramm definiert wurden. Hierzu zählen Maßnahmen zur Herstellung typischer Raumkanten, Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung ortsbildprägender Gebäude sowie Maßnahmen zur Gestaltung von Freiflächen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes. Anfang 2014 wurden die Richtlinien für das kommunale Förderprogramm in Kraft gesetzt. In den Jahren nach Inkraftsetzen wurde das Kommunalprogramm, insbesondere von den zahlreichen Geschäftsinhabern in der Innenstadt, rege in Anspruch genommen. Derzeit ist das Interesse jedoch eher verhalten.

Mit Neufassung der Städtebauförderrichtlinien Ende 2024 finden nun auch der demografische Wandel sowie Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen Berücksichtigung. Die Richtlinien wurden daher überarbeitet und am 19.05.2026 vom Stadtrat beschlossen. Der Förderzweck wurde nun wie folgt definiert:

„Das Programm dient der Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände gemäß § 177 Abs. 3 BauGB an der Außenhülle von Gebäuden, der Verbesserung, Inwertsetzung und Pflege des Stadtbildes sowie dem Erhalt der charakteristischen und ortsbildprägenden Merkmale der Marktoberdorfer Innenstadt. Als Beitrag zur Begleitung des demografischen Wandels sind Maßnahmen zur Verbesserung des barrierefreien Zugangs zu den Gebäuden förderfähig.“

Zum Erhalt und zur Stärkung einer lebendigen Innenstadt und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs sollen insbesondere die Aufwertung bestehender Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe unterstützt werden. Das Förderprogramm dient darüber hinaus der Förderung von Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Verbesserung der ökologischen Qualität im Stadtgebiet. Hierzu zählen insbesondere Entsiegelungsmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt.“

Der Geltungsbereich des Kommunalprogramms wird durch das/die Sanierungsgebiet/e definiert.

Gefördert werden Maßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen und die vorab mit der Bauverwaltung abgestimmt wurden. Nicht förderfähig ist der reine Bauunterhalt.

Die Förderung für Einzelmaßnahmen beträgt bis zu 30 %, bei Entsiegelungsmaßnahmen bis zu 50 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 10.000 €.

Maßnahmen sind nur förderfähig, wenn sie vor Beauftragung und Beginn der Ausführung mit der Stadt Marktoberdorf abgestimmt wurden und eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen worden ist.

Die Maßnahmen sind spätestens bis Oktober des folgenden Jahres abzuschließen und gegenüber der Stadt abzurechnen.

Eine frühzeitige, kostenlose Beratung kann beim Bauamt der Stadt Marktoberdorf beantragt werden. Anträge auf Förderung sind ebenfalls beim Bauamt einzureichen. Kontaktdaten:

Stadt Marktoberdorf - Bauamt
Richard-Wengemeier-Platz 1
87616 Marktoberdorf
08342 4008-60
bauamt@marktoberdorf.de

Die kompletten Richtlinien zum kommunalen Förderprogramm liegen dem ISEK im Anhang bei.



PLANVERZEICHNIS

KARTE 01: SIEDLUNGSSTRUKTUR HAUPTORT	35
KARTE 02: GEBÄUDETYPOLOGIE WOHNEN HAUPTORT	36
KARTE 03: WOHNLAGEN HAUPTORT	37
KARTE 04: VERTEILUNG KULTURELLE EINRICHTUNGEN HAUPTORT	38
KARTE 05: VERTEILUNG EINRICHTUNGEN SOZIALE INFRASTRUKTUR HAUPTORT	39
KARTE 06: VERSORGUNGSBEREICHE EINZELHANDEL HAUPTORT	40
KARTE 07: VERTEILUNG GEWERBEGEBIETE HAUPTORT	41
KARTE 08: LANDSCHAFT UND GRÜNAUSSTATTUNG HAUPTORT	43
KARTE 09: VERTEILUNG FREIZEITEINRICHTUNGEN HAUPTORT	45
KARTE 10: VERKEHRSBEZIEHUNGEN HAUPTORT	47
KARTE 11: UNTERSUCHUNGSGEBIET VU UND BESTEHENDE SANIERUNGSGEBIETE	60
KARTE 12: VERORTUNG DER BAUDENKMÄLER UND ORTSBILDPRÄGENDEN GEBÄUDE	63
KARTE 13: DARSTELLUNG DES GEBÄUDEZUSTANDS IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	67
KARTE 14: DARSTELLUNG DER FREIRAUMZONIERUNG IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	69
KARTE 15: DARSTELLUNG DES VERSIEGELUNGSGRADS IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	71
KARTE 16: DARSTELLUNG VERKEHRSBEZIEHUNGEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	73
KARTE 17: GEBÄUDENUTZUNGEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	75
KARTE 18: DARSTELLUNG SCHWÄCHEN UND RISIKEN	86
KARTE 19: DARSTELLUNG STÄRKEN UND POTENTIALE	88
KARTE 20: STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN	98
KARTE 21: MASSNAHMENPLAN	100
KARTE 22: BESTEHENDE SG UND VORSCHLAG NEUES GESAMTSANIERUNGSGEBIET	112
KARTE 23: VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS	114

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb.01: Topografische Karte	12
Abb.02: Gliederung Gesamtstadt	15
Abb.03: Stadtteil Kohlhunden	16
Abb.04: Stadtteil Balteratsried	16
Abb.05: Stadtteil Fechsen	16
Abb.06: Stadtteil Engratsried	16
Abb.07: Stadtteil Sulzschneid	16
Abb.08: Stadtteil Schwenden	16
Abb.09: Stadtteil Leuterschach	16
Abb.10: Stadtteil Geisenried	16
Abb.11: Stadtteil Hattenhofen	17
Abb.12: Stadtteil Hausen	17
Abb.13: Stadtteil Burk	17
Abb.14: Stadtteil Osterried	17
Abb.15: Stadtteil Weibletschhofen	17
Abb.16: Stadtteil Bertoldshofen	17
Abb.17: Stadtteil Rieder	17
Abb.18: Stadtteil Weissen	17
Abb.19: Gliederung Stadtgebiet	18
Abb.20: Luftbild Gesamtmarkung	19
Abb.21: Landesentwicklungsplan Bayern 2023, Strukturkarte	20
Abb.22: Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur	21
Abb.23: Flächennutzungsplan Stadt Marktoberdorf	22
Abb.24: Siedlungsentwicklung	26
Abb.25: Luftbild Marktoberdorf im Jahr 1936	27
Abb.26: Luftbild Marktoberdorf im Jahr 1964	27
Abb.27: Bevölkerungsentwicklung seit 1840	28
Abb.28: Monatliche Bevölkerungsbewegung	28
Abb.29: Wanderungen	28
Abb.30: Altersstruktur der Bevölkerung	29
Abb.31: Entwicklung Durchschnittsalter von 2019 bis 2039	29
Abb.32: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte seit 2018	30
Abb.33: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen gesamt	30

Abb.34: Entwicklung Arbeitslosenzahlen nach Personengruppe	30
Abb.35: Übernachtungszahlen	31
Abb.36: Bettenauslastung	31
Abb.37: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2020	32
Abb.38: Freizeitgelände am MODEON	44
Abb.39: Grünzug an der Buchel	44
Abb.40: Kurfürstenallee	44
Abb.41: Überschwemmungsbereiche bei HQ extrem	48
Abb.42: Solarrechner Ostallgäu, Auszug Innenstadtbereich	49
Abb.43: Georg-Fischer-Straße Ost	50
Abb.44: zentrale Kreuzung Meichelbeckstraße	50
Abb.45: Fußgängerüberweg Meichelbeck-/Georg-Fischer-Str.	50
Abb.46: Frauenkapelle, Georg-Fischer-Str. 14	64
Abb.47: Altes Rathaus, Marktplatz 8	64
Abb.48: Amtshaus, Marktplatz 1	64
Abb.49: Gasthaus, Marktplatz 11	64
Abb.50: ehem. Gesundheitsamt, Marktplatz 13	64
Abb.51: Apotheke, Marktplatz 15	64
Abb.52: Gasthaus Neue Post, Salzstraße 12	64
Abb.53: Wohnhaus mit NG, Salzstraße 10	64
Abb.54: Bauernhaus, Salzstraße 7	65
Abb.55: Gasthof zum Hirsch, Georg-Fischer-Str. 1	65
Abb.56: Bauernhof, Meichelbeckstraße 14	65
Abb.57: Heimatmuseum, Meichelbeckstraße 16	65
Abb.58: Postamt, Poststraße 9	65
Abb.59: Wohnhaus, Poststraße 7	65
Abb.60: Filmtheater, Gschwenderstraße 7	65
Abb.61: Gasthaus Engel, Kaufbeurener Straße 1	65
Abb.62: Leerstand Bauernhaus Meichelbeckstraße 14	66
Abb.63: Leerstand Meichelbeckstraße 12	67
Abb.64: Leerstand Gasthof Neue Post, Salzstraße 12	67
Abb.65: Straßenraum Georg-Fischer-Straße West	70
Abb.66: Parkplatz Georg-Fischer-Straße	71
Abb.67: Parkplatz Kemptener Straße	71
Abb.68: Gasthof Baldauf, Marktplatz 11	76

Abb.69: Biergarten Café Greinwald, Georg-Fischer-Str. 22	76
Abb.70: Gasthof Hirsch, Georg-Fischer-Straße 1	76
Abb.71: Kaffeerösterei Muckefuck, Jahnstraße 9	76
Abb.72: Geschäftshaus, Marktplatz 9	76
Abb.73: Sport Mode Huttner, Marktplatz 2	76
Abb.74: Mode Martin, Kaufbeurener Straße 2	76
Abb.75: Schloss-Apotheke, Eberle-Kögl-Straße 16	76
Abb.76: Kino Filmburg, Gschwenderstraße 7	77
Abb.77: NKD, Kaufbeurener Straße 1	77
Abb.78: VR-Bank, Ruderatshofeber Straße 1	77
Abb.79: Hypovereinsbank, Meichelbeckstraße 2	77
Abb.80: Stadtmuseum, Musikschule, Eberle-Kögl-Straße 11	77
Abb.81: Kinderhort St. Martin, Eberle-Kögl-Straße 9	77
Abb.82: Rathaus, Richard-Wengenmeier-Platz 1	77
Abb.83: Bahnhof Marktoberdorf, Bahnhofstraße 10	77
Abb.84: Marktplatz mit Brunnen	79
Abb.85: begrünte Sitzinsel Fußgängerzone	79
Abb.86: Bauerngarten Heimatmuseum	79
Abb.87: Garten Fendt-Villa mit altem Baumbestand	79
Abb.88: Straßenraum Fußgängerzone	80
Abb.89: Straßenraum Meichelbeckstraße	80
Abb.90: Straßenraum Meichelbeckstraße	80
Abb.91: Kreuzung Meichelbeck-/Carl-Maria-Weber-Straße	80

QUELENNACHWEIS

Seite 3	Bild Bürgermeister	Stadt Marktoberdorf
Seite 12	Topografische Karte	BayernAtlas der Bayerischen Landesvermessungsverwaltung
Seite 14/15	Gliederung Gesamtgemeinde	Kartengrundlage Bayerische Landesvermessungsverwaltung, Eintragungen LARS consult
Seite 18	Stadtgliederung	Luftbild Bayerische Landesvermessungsverwaltung, Eintragungen LARS consult
Seite 19	Naturraum	Luftbild Bayerische Landesvermessungsverwaltung, Eintragungen LARS consult
Seite 20	LEP Strukturkarte	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023
Seite 21	RP Allgäu Karte 1 Raumstruktur	Regionaler Planungsverband Allgäu
Seite 22	Flächennutzungsplan Marktoberdorf	Büro Sieber Lindau
Seite 26-27	Historische Karten	BayernAtlas der Bayerischen Landesvermessungsverwaltung
Seite 27	Historische Aufnahmen	Stadtarchiv Marktoberdorf
Seiten 28-32	Statistische Grafiken	Statistik kommunal 2024 Stadt Marktoberdorf
Seiten 29	Statistische Grafiken	Demografiespiegel für Bayern 2026
Seite 35-47	Analysekarten Kernstadt	Kartengrundlage Bayerische Landesvermessungsverwaltung, Eintragungen LARS consult
Seite 48	HQ extrem	BayernAtlas der Bayerischen Landesvermessungsverwaltung
Seite 49	Solarkataster Innenstadt	Solarrechner Landkreis Ostallgäu
Seiten 60-75	Analyse Untersuchungsgebiet	Kartengrundlage Bayerische Landesvermessungsverwaltung, Eintragungen LARS consult
Seite 86	Schwächen und Risiken	Kartengrundlage Bayerische Landesvermessungsverwaltung, Eintragungen LARS consult
Seite 88	Stärken und Potenziale	Kartengrundlage Bayerische Landesvermessungsverwaltung, Eintragungen LARS consult
Seite 98	Städtebaulicher Rahmenplan	Kartengrundlage Bayerische Landesvermessungsverwaltung, Eintragungen LARS consult
Seite 100	Maßnahmenplan	Kartengrundlage Bayerische Landesvermessungsverwaltung, Eintragungen LARS consult
Seite 112	Bestehende Sanierungsgebiete	Kartengrundlage Bayerische Landesvermessungsverwaltung, Eintragungen LARS consult
Seite 114	Abgrenzung Sanierungsgebiet	Kartengrundlage Bayerische Landesvermessungsverwaltung, Eintragungen LARS consult

Alle Fotos im Text sowie Titel- und Kapitelbilder von LARS consult Memmingen

DOKUMENTATION

BÜRGERBETEILIGUNG

BEKANNTMACHUNG EINLEITUNGSBESCHLUSS

BEKANNTMACHUNG AUSLEGUNG

ABWÄGUNG STELLUNGNAHMEN

BESCHLUSS ISEK

BESCHLUSS SANIERUNGSSATZUNG

BEKANNTMACHUNG SANIERUNGSSATZUNG

RICHTLINIEN KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

