Stadt Schongau

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Abschlussbericht | Dezember 2019

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

Auftraggeberin:

Stadt Schongau
Rathaus
Münzstraße 1- 3
86956 Schongau
Vertreten durch:
Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister
Fachliche Betreuung:
Sebastian Dietrich

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburgerstraße 29
80335 München

Bearbeitung durch:
Dipl. Ing. (FH) Clara Berger, Landschaftsarchitektur + Umweltplanung,
M.Sc. Urban Design
Constanze Bock,
M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie
Dipl.-Ing. (FH) Sigrid Hacker,
Landschaftsarchitektin ByAK

18.02.2020 Beschluss über das ISEK im Stadtrat

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz “ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

ANLAGE 1 ZUM ABSCHLUSSBERICHT

Dokumentation Öffentlichkeitsbeteiligungen

Mobiler Stand

Planungswerkstatt

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1 Einführung 2
1.1 Anlass und Zielsetzung 3
1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen 3
1.3 Untersuchungsgebiet 4
1.3.1 Umgriff 4
1.3.2 Lage im Raum 5

2 Beteiligungsprozess 6
2.1 Planungsprozess 7
2.1.1 Methodik und Projektablauf 7
2.1.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung 8
2.1.3 Einbindung des Stadtrats 9
2.2 Beteiligungsprozess 9
2.2.1 Mobiler Stand 9
2.2.2 Planungswerkstatt 11
2.2.3 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit 11

3 Bestandsaufnahme 12
3.1 Grundlagen 13
3.1.1 Landes- und Regionalplanung 13
3.1.2 Flächennutzungsplan 14
3.1.3 Vorhergehende Planungen und Konzepte 15
3.1.4 Bebauungspläne 24
3.2 Historische Entwicklung 24
3.3 Naturräumliche Gegebenheiten I Landschaftsraum 25
3.4 Bindungen 26
3.4.1 Schutzgebiete und Biotope 26
3.4.2 Vorhandene Sanierungsgebiete 30
3.4.3 Altlasten und Hochspannungsleitungen 30
3.5 Freiräume 31
3.5.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen 31
3.5.2 Sport- und Spielplätze 33
3.5.3 Freizeiteinrichtungen und -anlagen 35
3.5.4 Private Grün- und Freiflächen 37
3.5.5 Stadtbildprägende Vegetationsbereiche 37
3.6 Ortsbild 39
3.7 Mobilität / ÖPNV 41
3.7.1 ÖPNV 41
3.7.2 Rad- und Fußwege 43
3.7.3 Verkehrsräume 45
3.8 Nutzungen und Soziale Infrastruktur 47
3.9 Topographie 49
3.10 Tourismus 49
3.11 Verflechtung mit den Nachbargemeinden 53

4 Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsanalyse 56
4.1 Bevölkerungsbewegungen 57
4.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 57
4.1.2 Wanderungen 57
4.1.3 Bevölkerung nach Alter 58
4.2 Räumliche – soziostrukturelle Analyse 58
4.2.1 Demographische Analyse 58
4.2.2 Bevölkerungsdichte / Block 60

4.2.3 Überbaute Fläche / Block 61
4.2.4 Städtebauliche Dichte / Block 62
4.3 Bevölkerungsprognose und Flächenbedarfe 63
4.3.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung 63
4.3.2 Wohnraumbedarf 64
4.3.3 Wohnraumbedarf bis 2035 65
4.3.4 Flächenpotenziale 67

5 Integrierte querschnittsbezogene Analyse.... 70
5.1 Defizite und Konflikte 71
5.1.1 Räumlich - gestalterische Defizite und Konflikte 71
5.1.2 Funktionale Mängel / Defizite und Konflikte 75
5.2 Qualitäten und Potenziale....79
5.2.1 Räumlich - gestalterische Qualitäten und Potenziale 79
5.2.2 Funktionale Qualitäten und Potenziale 81

6 Handlungsfelder und Ziele 88
6.1 Handlungsfelder....89
6.2 Ziele ISEK Schongau....90

7 Entwicklungskonzept 98
7.1 Stadtentwicklung und Siedlungsräume 99
7.1.1 Altstadt 99
7.1.2 Aufwertung des Areals rund um den Bahnhof 103
7.1.3 Schaffung von Wohnraum 104
7.1.4 Entwicklung von Gewerbeflächen 109
7.2 Landschafts- und Flussraum....111
7.2.1 Naherholung und Freizeit 111
7.2.2 Lech- und Lechufer 111
7.3 Vernetzung und Mobilität 114
7.4 Kultur, Naherholung und Urlaub 117
7.5 Lernen und Vorsorge 119
7.6 Exkurs: Schongau West....122

8 Ausblick – die nächsten Schritte.... 126

9 Abbildungs- und Quellenverzeichnis.... 130

1 Einführung

1

1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Der demographische Wandel und die veränderten ökonomischen Rahmenbedingungen fordern die Städte und Gemeinden, und hier auch die Stadt Schongau, nachdrücklich zum Handeln auf. Nur mit einem charakteristischen Stadtprofil und einer attraktiven Gestaltung als urbaner Wirtschafts- und Wohnstandort wird Schongau die Zukunft meistern können. In diesem Zusammenhang hat insbesondere die Altstadt, aber auch die Erschließung und Nutzung bzw. Umnutzung infrastrukturell gut angebundener Flächenpotenziale entsprechend Bedeutung. Ihr Umbau zu nachhaltigen Stadtquartieren kann zu einer stabilen gesamtstädtischen Entwicklung beitragen.

Die Stadt Schongau hat in diesem Sinne in den letzten Jahren, im Wesentlichen in Zusammenhang mit der Altstadt, zahlreiche Planungsverfahren und unterschiedliche Dialogprozesse durchgeführt. Diese sollen in einem Gesamtkonzept zur Entwicklung der Stadt Schongau zusammengeführt werden, um ein tragfähiges Konzept für eine belebte Altstadt aber auch zur Stärkung der Gesamtstadt zu entwickeln.

1.2 RECHTLICHE AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Schongau hat sich daher um die Aufnahme in die Städtebauförderung beworben; die Bewerbung war erfolgreich und eine entsprechende Rahmenbewilligung der Regierung von Oberbayern wurde der Stadt am 31.08.2017 erteilt.

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung 2019 (VV Städtebauförderung 2019) zwischen Bund und Länder zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Fördergebiets die Erstellung eines Entwicklungskonzepts erforderlich. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sind die Stärken und Schwächen, insbesondere die städtebaulichen Missstände, in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten und darauf aufbauend die Ziele der zukünftigen Entwicklung sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen inklusive einer Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Einbindung und Beteiligung der Bürger*innen zu erarbeiten.

Unter Umständen ist darüber hinaus auch das formale Verfahren einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) nach §141 BauGB erforderlich. Die VU soll alle relevanten Beurteilungsgrundlagen zusammentragen, die erforderlich sind, um über die Notwendigkeit der Sanierung zu entscheiden.

1.3 UNTERSUCHUNGSGEBIET

1.3.1 UMGRIFF

Der Betrachtungsrahmen des ISEKs beinhaltet, um den gesamtstädtischen Zusammenhängen gerecht zu werden, das Stadtgebiet Schongaus. Dazu wurden die Pläne für die Bestandsaufnahme und Analyse in zwei Maßstabsebenen gezeichnet, um zum einen den Gesamtüberblick zu geben und zum anderen die Details für einen vertieft zu betrachtenden Raum mit Fokus innerhalb der Altlechschleife ausreichend darstellen zu können.

Abb. 1: Untersuchungsgebiet ISEK Schongau

1.3.2 LAGE IM RAUM

Die Stadt Schongau liegt im westlichen Teil des Landkreises Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern. Die Entfernung in die nordöstlich von Schongau gelegene Landeshauptstadt München beträgt etwa 80 Kilometer. Das nördlich gelegene Augsburg ist etwa 60 Kilometer von Schongau entfernt.

Seit 2008 fährt die Bayerische Regiobahn (vor 2008 DB) zwischen Schongau und Weilheim und von dort weiter nach Augsburg, hier bietet sich auch die Umsteigemöglichkeit nach München. Die Züge zwischen Schongau und Weilheim verkehren täglich im Stundentakt.

Durch die direkte Lage an der B17, die bei Landsberg an die A96 München – Lindau anschließt, ist Schongau gut an das Bundesstraßennetz angebunden.

Abb. 2: Lage im Raum

2 Beteiligungsprozess

2

2.1 PLANUNGSPROZESS

2.1.1 METHODIK UND PROJEKTABLAUF

Der Planungsprozess gliederte sich in zwei Stufen, wobei in der ersten Stufe eine umfangreiche sektorale Bestandserhebung durchgeführt wurde. Diese beinhaltete die Sichtung bestehender Konzepte, Planungen sowie Unterlagen und wurde abgerundet durch mehrere Ortsbegehungen durch die Planerinnen. Anschließend wurde die Bestandserhebung in einer fachübergreifenden Analyse der Defizite und Konflikte sowie der Qualitäten und Potenziale zusammengeführt. Auf dieser Grundlage wurden die Handlungsfelder und Ziele für die zukünftige Entwicklung Schongaus erarbeitet und am 30.10.2018 vom Stadtrat beschlossen.

In einer zweiten Stufe wurde, basierend auf den erarbeiteten Zielen, das Entwicklungskonzept in einer Variante ausgearbeitet und zunächst mit dem Steuerkreis und anschließend mit den Bürger*innen im Rahmen einer Planungswerkstatt diskutiert. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen flossen in die nachfolgenden Planungsschritte mit ein. Parallel zum Entwicklungskonzept wurde ein Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Kostenschätzung und Finanzierungsmöglichkeiten erstellt. Dieser spiegelt ausführlich die Inhalte des Entwicklungskonzepts wider und gliedert das ISEK in einzelne Schritte zum Erreichen der beschlossenen Ziele.

Weiterhin hat der eigens eingerichtete Steuerkreis den Planungsprozess wesentlich mitgestaltet, dazu mehr im nächsten Kapitel.

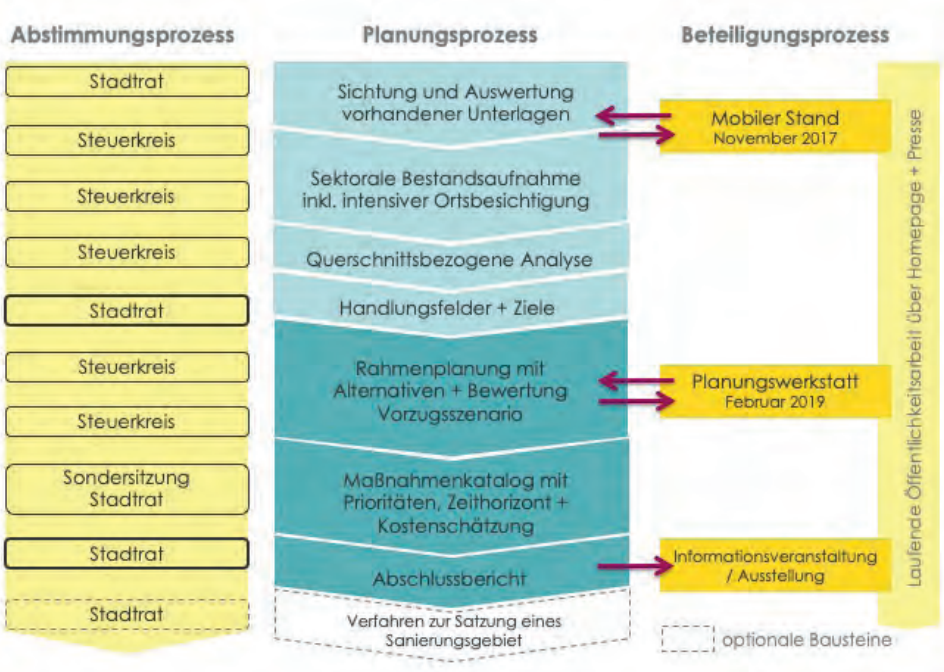


Abb. 3: Planungsprozess

2.1.2 STEUERKREIS ZUR LAUFENDEN ABSTIMMUNG

Um den Planungsprozess des ISEKs auf ein breites Spektrum lokaler Belange und Themenschwerpunkte abstimmen zu können, wurde ein eigener Steuerkreis gebildet, der das ISEK in regelmäßigen Sitzungen begleitete. Dieser setzte sich u.a. aus Vertreter*innen der Politik, der Stadtverwaltung, des Einzelhandels und Gewerbes, sozialen Einrichtungen, Vereinen sowie Vertreter*innen für bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie Jugendliche und Senioren, zusammen.

Aufgrund der Zusammensetzung des Steuerkreises aus unterschiedlichen Akteuren, kann sichergestellt werden, dass die Ergebnisse des ISEK von einer breiten Basis verschiedener Interessensgruppen mitentwickelt und mitgetragen werden. Neben der inhaltlichen Mitarbeit am ISEK fungieren die Mitglieder des Steuerkreises auch als Schnittstelle zwischen den Planer*innen und der Bürgerschaft.

Im Rahmen von fünf Steuerkreissitzungen, die in regelmäßigen Abständen stattfanden, erfolgte die Abstimmung beziehungsweise gemeinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte des ISEK.

Abb. 4: Abstimmungsprozess mit dem Steuerkreis

2.1.3 EINBINDUNG DES STADTRATS

Neben der Beteiligung der Bürger*innen sowie der regelmäßigen Abstimmung mit dem Steuerkreis und der Verwaltung erfolgte durch den Stadtrat am 30.10.2018 der Beschluss der im ISEK erarbeiteten Ziele für die zukünftige Stadtentwicklung. Durch diesen wichtigen Zwischenschritt bestätigte der Stadtrat die Fachplaner und den Steuerkreis in ihrer bisher geleisteten Arbeit.

Im Juli 2019 wurden dem Stadtrat die Ergebnisse des ISEK-Prozesses im Rahmen einer Klausursitzung vorgestellt. Dort hatten die Räte*innen die Möglichkeit, noch Maßnahmen zu ergänzen, an der Priorität, die bisher vergeben wurde, zu feilen und offene Fragen zu klären. Der Stadtrat bestätigte hier die vorhergehende Arbeit des Steuerkreises, der Fachplaner und der Verwaltung. Die Inhalte der Sitzung wurden in die Planung übertragen und anschließend der Abschlussbericht für das ISEK erstellt.

2.2 BETEILIGUNGSPROZESS

2.2.1 MOBILER STAND

Um eine aktive Beteiligung der Bürger*innen von Schongau zu ermöglichen, wurde zu Beginn des Planungsprozesses eine Beteiligungsveranstaltung in Form eines sogenannten „Mobilen Standes“ durchgeführt.

Dieser sollte neben ersten Informationen über das ISEK und die Bekanntmachung des Projekts bei den Bürger*innen auch Informationen, Anregungen und Hinweise von Seiten der Bürgerschaft für den Stadtrat, Steuerkreis und die Planer liefern.

Das Konzept sieht vor, dass ein Stand in Form eines gelben Zeltes an einer lokalen Veranstaltung, die von einem großen Querschnitt der Bevölkerung besucht wird, angegliedert wird. Der Stand bietet den Bürger*innen die Möglichkeit, unkompliziert ihre Meinung zu äußern bzw. ihre Anliegen vorzubringen. So wird gewährleistet, dass möglichst viele Bürger*innen durch das Format erreicht werden können, auf den ISEK-Prozess aufmerksam werden und ihre Meinung zu bestehenden Mängeln und Qualitäten äußern können. Darüber hinaus soll damit bei den Bürger*innen das Interesse geweckt werden, auch an zukünftigen Veranstaltungen teilzunehmen.

Der Mobile Stand in Schongau war so aufgebaut, dass die Bürger*innen auf einem großen Luftbild des Stadtgebiets sowie diversen Detailausschnitten, grüne und rote Punkte kleben konnten. Mit den grünen Punkten wurden „besonders schöne Orte“ markiert, mit den roten Punkten „Orte mit Verbesserungsbedarf“ aufgezeigt. Erläuterungen zu den geklebten Punkten wurden von den anwesenden Planern mit schriftlichen Anmerkungen auf dem Plan vermerkt. Darüber hinaus wurden an die interessierten Bürger*innen Postkar-

ten verteilt, auf denen sie notieren konnten, was ihrer Meinung nach Schongau auszeichnet und was ihre Ideen für die Zukunft von Schongau wären.

Der Mobile Stand fand am 26.11.2017 auf dem „Streetfood Festival Schongau“ statt. Nachfolgend sind die Anregungen der Bürger*innen aufgeführt, die mehrfach genannt wurden zum Thema „das zeichnet Schongau meiner Meinung nach aus“ und „meine Ideen für die Zukunft von Schongau“.

Das zeichnet Schongau meiner Meinung nach aus:

- Plantsch (Hallenfreibad und Saunaland)
- Altstadt zu tot
- Gute Einkaufsmöglichkeiten, sehr gute Vielfalt
- Eisstadion
- Kino
- Schöne Altstadt
- Gutes neues Parksystem in der Altstadt
- Altstadt ist nicht tot, wird von den Leuten totgeredet
- Klein, freundlich, zentral
- LIDO
- Viele Veranstaltungen
- Lagerhaus
- Natur der Umgebung
- Einmalige Lage auf dem Lechberg

Meine Ideen für die Zukunft von Schongau:

- H&M fehlt
- Kleines nettes Café fehlt in der Altstadt
- Parkplatzsituation in der Altstadt schlecht
- Leerstand in der Altstadt ist schlecht
- Abends in der Stadt fehlt die Belebung
- Bahnhof modernisieren
- Einhaltung des Grüngürtels um Schongau
- Rundweg um die Stadtmauer mit Verweilplätzen
- Bahn- und Busverbindungen in die Nachbargemeinden

Eine detaillierte Auswertung der Beteiligung am Mobilen Stand ist als Anlage beigelegt.

2.2.2 PLANUNGSWERKSTATT

Die Planungswerkstatt fand nach dem 4. Steuerkreis am 18. Februar 2019 statt. Die Bürger*innen wurden über verschiedene Kanäle informiert und eingeladen. Nach einem einführenden Vortrag über den Projektstand des ISEKs und die bisher erarbeiteten Aussagen durch die Fachplaner, sollten die Bürger*innen selbst aktiv werden.

Auf den Tischen im Ballenhaus lagen zum vorher vorgestellten Entwicklungskonzept bereit, die von den Bürger*innen im Rahmen der Veranstaltung ergänzt, kommentiert und bearbeitet werden sollten. Die Fachplaner standen zum Austausch und zur Diskussion bereit. Zusätzlich konnten die Anwesenden Vorschläge zu aus ihrer Sicht erforderlichen Maßnahmen für die fünf Handlungsfelder machen.

Die Anregungen und Vorschläge wurden aus fachplanerischer Sicht beurteilt und im Anschluss in den Planungen ergänzt.

Die Veranstaltung war mit ca. 100 Bürger*innen sehr gut besucht. Eine ausführliche Dokumentation der Veranstaltung ist in der Anlage zu finden.

2.2.3 KONTINUIERLICHE INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT

Auf der Homepage der Stadt wurde zum Projektstart eine eigene Rubrik zum ISEK eingerichtet, in der regelmäßig über den Sachstand im ISEK informiert wurde. Dort wurden aktuelle Unterlagen, wie z.B. die Dokumentationen aller durchgeführten Bürgerbeteiligungen sowie wichtige Informationen bzw. Zwischenschritte wie die Zielebroschüre, öffentlich zugänglich gemacht. Hierüber war jeder Interessierte in der Lage, sich zu jeder Zeit grundsätzliche Informationen zum Sachstand ISEK herunter zu laden.

Darüber hinaus wurde im Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG eine Projektmailadresse eingerichtet, über die jederzeit Kontakt mit dem Planungsteam aufgenommen werden konnte. Von dieser Möglichkeit wurde im Laufe des Planungsprozesses regelmäßig Gebrauch gemacht.

3 Bestandsaufnahme

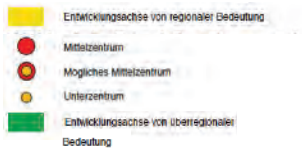
3

3.1 GRUNDLAGEN

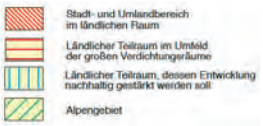
3.1.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Schongau liegt nach den Zielen der Landesplanung im allgemeinen, ländlichen Raum. Es ist als Mittelzentrum dargestellt und mit Peiting als zentraler Doppelort gekennzeichnet. Durch den bedarfsgerechten Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung, sowie der Verbesserung der Arbeitsplatz- und Wohnangebotes soll dieses Mittelzentrum gestärkt werden. Schongau liegt gemäß der Darstellung des Regionalplans für die Planungsregion 17, Region Oberland (Stand 2001) an zwei Entwicklungsachsen: einer von regionaler Bedeutung (Augsburg, Landsberg am Lech, Schongau, Peiting, Füssen) und einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Weilheim, Peißenberg, Schongau, Marktoberdorf, Kempten (Karte 1, Raumstuktur). Darüber hinaus liegt es lt. Karte 1a zur Raumstruktur im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Karte 2 bildet für das Stadtgebiet Schongau die bestehenden Nutzungen und Festsetzungen ab, stellt aber keine Ziele der Raumordnung oder Landesplanung dar. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ zeigt auf den Grünflächen entlang des Lechs ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Im Stadtgebiet sind auch zwei Naturdenkmäler dargestellt. Karte 3a zeigt die regionalen Fremdenverkehrsgebiete, Schongau gehört hier zum Gebiet Pfaffenwinkel. (Planungsverband Region Oberland, 2019)

Legende Karte 1

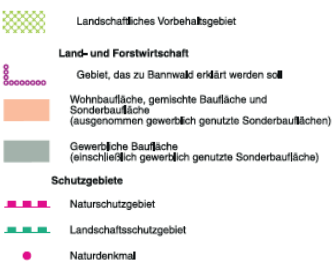


Legende Karte 1a



Legende Karte 2

Legende Karte 3



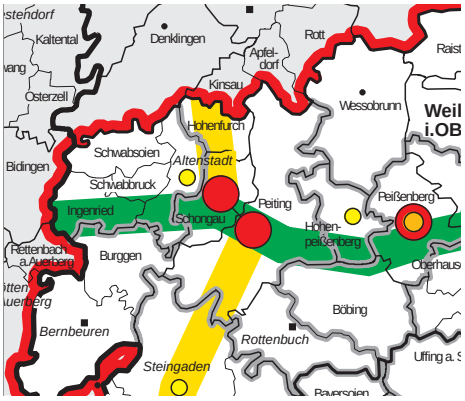


Abb. 5: Karte 1 Raumstruktur

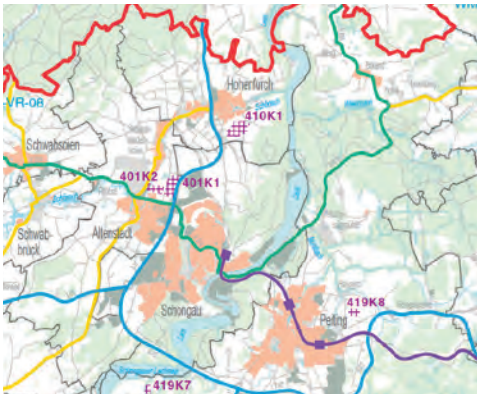


Abb. 7: Karte 2 Regionalplan

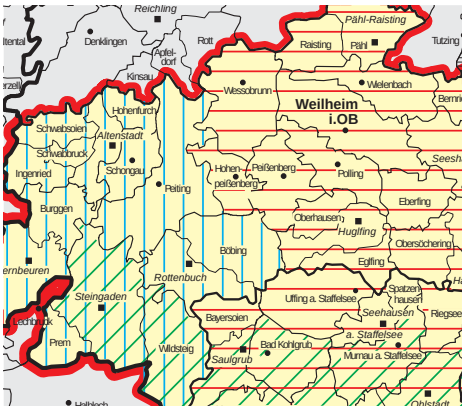


Abb. 6: Karte 1a Raumstruktur Gebietskat.

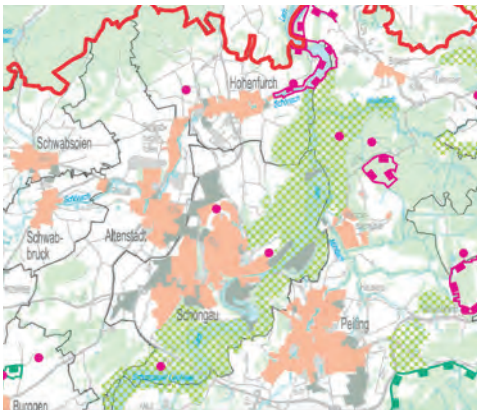


Abb. 8: Karte 3 Regionalplan

3.1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan Schongau (1994) stellt für die Altstadt besonderes Wohnen und Mischgebiete dar. Das Stadtmauerumfeld ist als Grünfläche dargestellt.

Um die Altstadt finden sich entlang der Marktoberdorfer- und Bahnhofstraße Mischgebiete, ganz im Süden wurde das Gebiet Lechberg mit der 14. Änderung zum Gewerbegebiet. Nördlich des Bahnhofs finden sich Gewerbeflächen und Sondergebiete, östlich der Bahn kleine Mischgebiete, weiter nach Osten schließen allgemeine und reine Wohngebiete an. Ganz am östlichen Rand finden sich nördlich des Lechs Flächen für Ver- und Entsorgung. Südlich des Lechs in Richtung Gemeinde Peiting ist ein Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt. Dieses ist von Flächen für Forstwirtschaft umgeben.

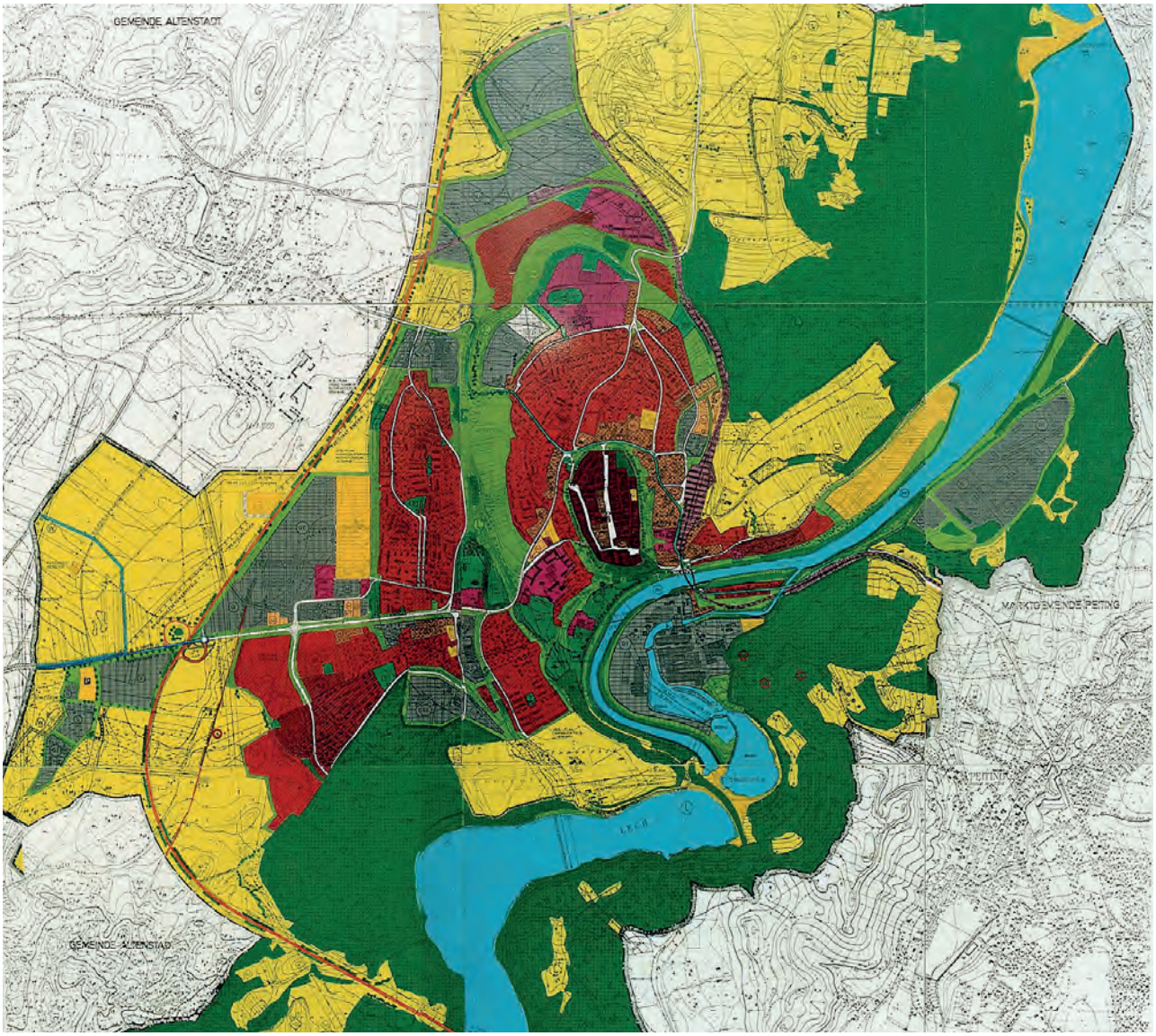


Abb. 9: Flächennutzungsplan der Stadt Schongau (Stadt Schongau, 2019)

Entlang der südlich davon verlaufenden B17 Richtung Schongau sind einzelne Wohnbauflächen dargestellt, sowie im Süden das Industriegebiet mit der Papierfabrik. Östlich davon schließen wieder Flächen für Forstwirtschaft an. Im Süden der Papierfabrik ist die Staustufe 6 und der Lechstausee dargestellt, der südlich von Wald eingerahmt wird.

Im Westen des Stadtgebiets finden sich großflächige Bereiche für Wohnen, die z.B. entlang der Straße „im Forchet" von Gewerbeflächen unterbrochen werden. Zur Marktoberdorfer Straße hin sind von Süden her Misch- und Gewerbegebiete zu finden. Nördlich der Marktoberdorfer Straße sind Gewerbegebiete sowie Flächen für Ver- und Entsorgung bis zur B17 dargestellt. Ab der Kleingartensiedlung nach Osten findet sich nördlich der Marktoberdorfer Straße der Stadtteil Schongau West.

An diesen grenzen im Norden Gewerbeflächen an, im Osten ist der Bereich der Altlechschleife als Grünfläche dargestellt. Die in dieser Plandarstellung noch dargestellt Gewerbefläche östlich der Grünfläche ist mittlerweile in Wohnen umgenutzt. Weiter im Norden davon, entlang der Hangkante, ist Wohnen sowie das Gebiet der Klinik als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Nördlich daran angrenzend, zwischen B17 und der Bahntrasse, stellt der FNP Industriegebiete dar, welche aber bisher nicht realisiert wurden. Nördlich der B17 wurde dagegen ein Solarpark beidseits der Bahn realisiert (20. Änderung). Weitere Gemeinbedarfsflächen finden sich z.B. südlich der Marktoberdorfer Straße beim Schulareal, am Lech beim Schwimmbad Plantsch, um das Schulareal nördlich der Wilhelm- Köhler- Straße. Die Abbildung XX zeigt den Plan in der Beschlussfassung von 1994.

3.1.3 VORHERGEHENDE PLANUNGEN UND KONZEPTE

Städtebaulicher Denkmalschutz

Dank "40 Jahre Städtebauförderung" in der Altstadt von Schongau konnten eine Vielzahl von Häusern unter der Prämisse denkmalpflegerischer Vorgaben saniert, einige Plätze und Straßen im Sinne des Stadtbildes attraktiv gestaltet und teilweise verkehrlich neu geordnet werden. Das hat sich sehr positiv auf die Altstadt von Schongau ausgewirkt. Der Altstadt wird deshalb architektonisch und denkmalpflegerisch eine hohe Wertschätzung zuteil.

Parkraumkonzept Altstadt

Im Parkraumkonzept mit Stand vom Mai 2017 werden in der Altstadt Flächen ausgewiesen:

- Stellplätze maximal eine Stunde kostenfrei mit Parkscheibe (südlicher Teil Münzstraße, Weinstraße und Lechtorstraße)
- unbefristetete (1. Stunde kostenfrei mit Parkscheibe und ab der 2. Stun-

de 1 €/Std., max. 6 Std) Stellplätze (z.B. Bauerngasse, Christophstraße, Lindenplatz, Amtsgerichtsstraße)

- Stellplätze außerhalb der Altstadt, kostenfrei, unbefristet und ohne Parkscheibe

Die Stadtverwaltung hat dazu eine Informationsbroschüre erstellt.

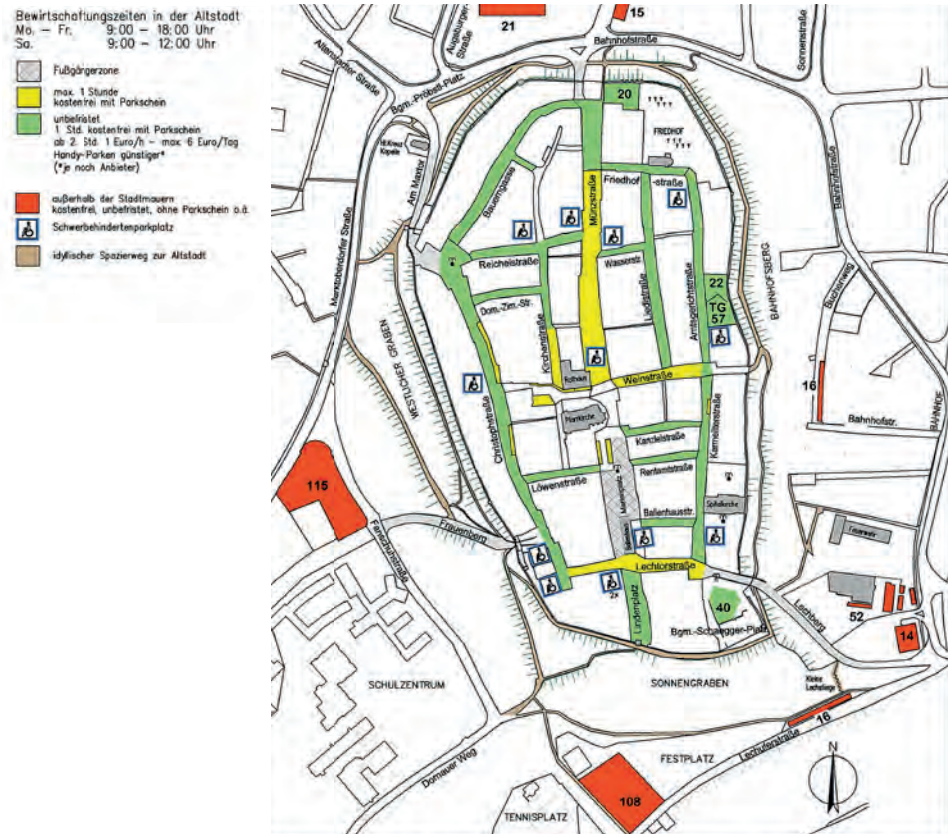


Abb. 10: Parkraumkonzept Altstadt, Stand 2017

Radwegekonzept

Das Ziel der Stadt Schongau zielt auf die strategische Förderung des Radverkehrs ab, daher wurde im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit gemeinsam mit den Nachbargemeinden Altenstadt und Peiting im Jahr 2018 ein Radverkehrskonzept für das Freizeit- und Alltagsnetz – das an das parallel entstehende Alltagsradroutennetz für den Radverkehr des Landkreises Weilheim-Schongau anknüpft - beauftragt. Im Rahmen des Konzepts wurden folgende Bausteine berücksichtigt:

- Auswertung Datengrundlagen wie Radwegekonzept des Landkreises, Verkehrsuntersuchungen, Stadtentwicklungskonzepte etc…
- Unfallauswertung
- Service wie Fahrradstellanlagen, Fahrradverleihsysteme, Stromtankstellen etc.
- Wegweisung und Fahrradkarten
- Radtouristische Angebote

Wichtige Ziele des Konzepts sind die flächendeckende und direkte fahrradfreundlichen Verknüpfung von Zielen innerhalb des Stadtgebiets und den Nachbarkommunen, Qualitätskriterien der Radverkehrsanlagen, sichere und eindeutige Führung auf Verkehrsstraßen und vor allem für die Freizeitfahrer die möglichst geringe Verkehrsbelastung der Routen.

Das Radwegekonzept befindet sich parallel zum ISEK in Erarbeitung. Die wichtigsten Aspekte bei der Führung der künftigen Hauptradrouten werden im Rahmen des ISEKs in Abstimmung mit der Stadtverwaltung berücksichtigt.

Verkehrskonzepte und Verkehrsuntersuchungen

Verkehrsuntersuchung zur Verkehrsanbindung der Lechvorstadt in Schongau (Dez. 2013)

Das Planungsbüro Transver hat zur sicheren Fußgängeranbindung des Gebiets Lechvorstadt sowie zur Verbesserung der Verkehrssituation auf der ST2014 im Bereich der beiden Bahnübergänge eine Untersuchung durchgeführt und ein Konzept erstellt. Nach einer intensiven Analyse sowie Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden sowie der DB Netz AG wurde folgendes Gesamtkonzept entwickelt:

- Zusammenführung der beiden Fahrbeziehungen der Hauptrichtung (Peitinger Straße und Bahnhofstraße), Leitung nur noch über einen Bahnübergang
- neuer Bahnübergang mit einer Schrankenanlage, um möglichst kurze Sperrzeiten zu erreichen.
- Signalisierung des südliches Teilknoten, jeweils eine Fußgängerfurt über die Peitinger Straße und die Lechvorstadt
- Perlachstraße ab dem neuen südlichen Knotenpunkt zur Einbahnstraße in Fahrtrichtung Norden.
- Sperrung des nördlichen der beiden Bahnübergänge wird für den Individualverkehr und künftig nur noch Freigabe für Fußgänger
- Auflösung des Anschluss der Lechuferstraße und des Lechbergs an die Peitinger Straße. Einmündung der Lechuferstraße an etwa gleicher Stelle wie heute unsignalisiert und untergeordnet als 3-armiger Knotenpunkt in die Straße Lechberg. Querungsmöglichkeit für die Fußgänger über die Lechuferstraße in Form eines Fußgängerüberweges mit Fahrbahnteiler.
- Die Straße Lechberg wird in Richtung Norden gezogen und schließt auf Höhe Feuerwehr an die Bahnhofstraße an, Signalisierung des neuens 3-armige Knotenpunkt Gesicherte Querung für Fußgänger an der Bahnhofstraße nördlich des Knotenpunktes sowie am Lechberg mittels einer Furt mit Mittelinsel
- Integration der beiden neuen signalisierten Teilknoten in die Steuerung der Bahnsicherungsanlage

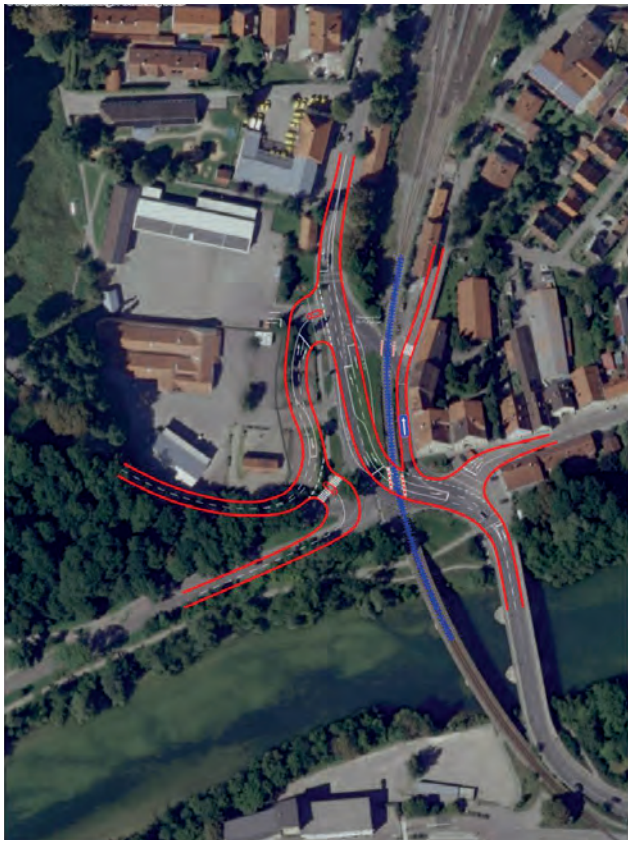


Abb. 11: Gesamtkonzept

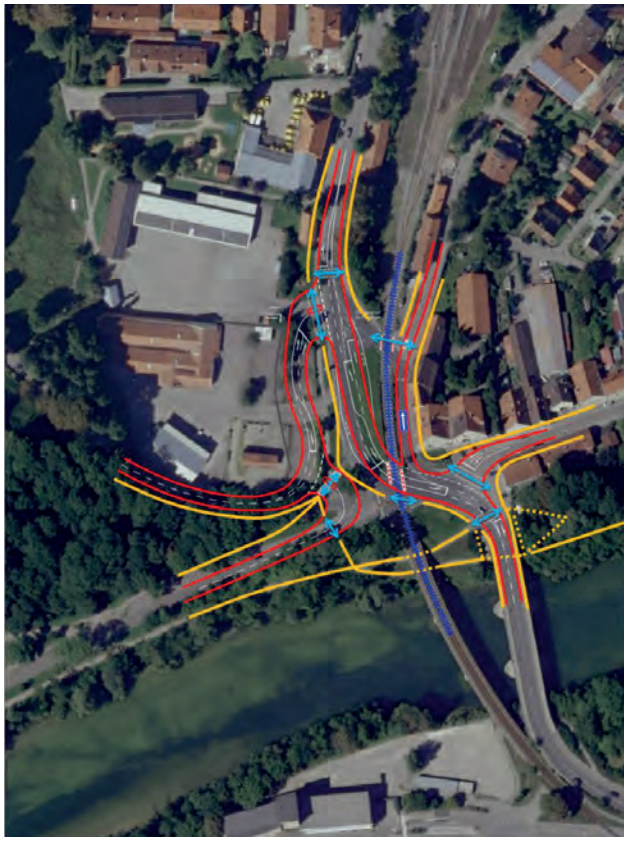


Abb. 12: mögliche Fußgänger und Radwegebeziehungen

Verkehrskonzept Altstadt Schongau (Okt. 2009 mit Überarbeitung im Jul. 2010)

Das Planungsbüro Lang + Burkhardt wurde von der Stadt Schongau beauftragt, ein Konzept zur Steigerung der Attraktivität und Funktion der Altstadt unter Berücksichtigung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum zu entwickeln. Als Maßnahmen aus diesem Verkehrskonzept konnten der Umbau des Marienplatzes zur Fußgängerzone sowie die Erstellung eines Parkraumkonzepts (siehe Kap. 3.1.3) abgeleitet werden.

Einzelhandelsgutachten

Im Rahmen des ISEK wurde durch die Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung ein Einzelhandelskonzept erstellt. Für das ISEK nehmen die Themen Einzelhandel und Wirtschaftsstandort eine wichtige Rolle ein. Sowohl die Sicherung der Innenstadt als auch der Einzelhandels- und Zentralitätsfunktion des Wirtschaftsstandortes Schongau zeigen gem. Gutachten große Abhängigkeiten von der Einzelhandelsentwicklung. Insbesondere zur standortstärkenden Innenstadtentwicklung sind der Einzelhandel, ergänzt durch weitere gewerbliche und touristische Nutzungen aus Dienstleistung und Gastronomie, als wichtige Parameter zu sehen.

Im Zuge des Einzelhandelskonzepts wird der Einzelhandelsstandort Schongau

mit seinem Marktgebiet und seiner Kaufkraft, die Branchen-, Größen- und Standortstruktur des Einzelhandels, der Lebensmitteleinzelhandel und die Nahversorgung sowie das Verkaufsflächenpotenzial untersucht. Darüber hinaus wurden die Bürgerinnen und Bürger (Haushalte) sowie die Gewerbetreibenden befragt. Aus einer Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen des Standorts Schongau wurde mit Blick auf die Bestandserhebung und Bürgerbefragung ein Einzelhandelskonzept entwickelt, das die Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung vorgibt sowie ein Sortiments- und Zentrenkonzept und ein Stärkungskonzept für die Altstadt ableitet.

Im Rahmen des ISEK fließen die Bestandsaufnahme, die Analyse sowie die Maßnahmenentwicklung des Gutachtens in die Planungen zum ISEK ein. Auf Grund der umfangreichen Grundlagenermittlung im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Einzelhandelsgutachten wird auf das der Stadt Schongau vorliegende Gutachten verwiesen. Hier erfolgt lediglich eine kurze Übersicht über die behandelten Themenbereiche der Bestandsermittlung:

- Strukturdaten der Stadt Schongau mit Lage im Raum, verkehrliche Erschließung und landesplanerische Funktion sowie Bevölkerungsentwicklung und Schongau als Wirtschaftsstandort
- Einzelhandelsstandort Schongau mit Marktgebiet und Kaufkraft, Branchen,- Größen- und Standortstruktur des Einzelhandels, Einzelhandels- und Geschäftsstandort Altstadt, Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung, Verkaufsflächenausbaupotenzial
- Schongau aus Sicht der Bürger*innen / Haushalte und der Gewerbebetreibenden

Die daraus abgeleiteten Aussagen der Analyse sowie die Maßnahmen spiegeln sich in den jeweiligen Kapiteln des ISEK wider.

Sozialraumanalyse 2018

Für den Landkreis Weilheim-Schongau liegt vom Amt für Jugend und Familie eine Sozialraumanalyse (2014-2016) aus März 2018 vor. In der Sozialraumanalyse werden vier Themenschwerpunkte beleuchtet. Der erste Teil behandelt den Jugendhilfe- und Sozialräumlichen Index. Im zweiten Teil wird die Bevölkerungsprognose dargestellt, im dritten die Pendleranalyse erläutert. Das Thema Bildungsverhalten bildet den Abschluss des Berichts. Mit der Sozialraumanalyse sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Diskussionsgrundlage für die Politik, die Öffentlichkeit und Verwaltung sowie für die freien Träger
- Datengrundlage für die Jugendhilfeplanung und Gestaltung von Jugendhilfestrukturen
- Verdeutlichung von Handlungsbedarfen

- Evaluation und Aufzeigen von Veränderungen
- Identifikation von sozialen Brennpunkten
- Folgende Aussagen aus der Sozialraumanalyse werden im Rahmen des ISEK als relevant eingestuft, da sie deutlich über den Landkreis- sowie bayerischen Durchschnittswerten liegen und werden hier daher kurz, in Ausschnitten wiedergegeben:
- Die Zahl der Erzieherischen Hilfen und Eingliederungshilfen je 100 Minderjährige liegt mit 6,1 in der Stadt Schongau mit am höchsten im Landkreis. Zum Vergleich: die Landkreiswerte liegen bei 4,8 und der bayernweite Durchschnitt bei 3,3.
- Die Zahl der von einem Elternteil allein erzogenen Kinder unter 18 Jahren je 100 Minderjährige im Jahr 2016 liegt in der Stadt Schongau bei 23,3 % (Landkreis: 20,1 %, bayernweit 17,8 %)
- Je 100 Einwohner*innen sind in Schongau 6,6 Personen Empfänger*innen (unter 65 Jahren) von SGB II-Leistungen. Der Landkreisdurchschnitt liegt bei 3,2, in Bayern bei 4,5 Personen. Minderjährige Empfänger*innen von SGB II-Leistungen betragen in Schongau 10,1 Personen (Landkreis: 4,6, Bayern: 7,1).
- Der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen beträgt in Schongau 55,4 %. Im Landkreis liegt der Durchschnittswert bei 37,6 %, in Bayern bei 46,8 %. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner*innen liegt im Landkreis bei 46,3 m2 und in Bayern bei 45,7 m2, während die durchschnittliche Wohnfläche in Schongau bei 41,9 m2 liegt.
- Das mittlere monatliche Haushaltseinkommen je Haushalt, also die durchschnittliche Kaufkraft der Bevölkerung, liegt in Schongau bei 3.509 € (Landkreis: 4.038 €, Bayern: 4.178 €). Der Anteil der Haushalte mit einer monatlichen Kaufkraft unter 1.500 € macht in der Stadt Schongau 29,3 % aus, während der Durchschnitt im Landkreis 25,8 % und in Bayern 27,9 % beträgt.

Die Stadt Schongau wird in der Sozialraumanalyse in der Kategorie „große Gemeinden“ eingestuft. Als Ergebnis aus den vollständigen Auswertungen der Sozialraumanalyse für den Themenbereich Jugendhilfe- und Sozialräumliche Indices fasst das Gutachten folgend zusammen: „Der Landkreis Weilheim-Schongau liegt beim Jugendhilfeindex – und damit bei der Intensität der Hilfeleistungen – mit einem Wert von 124,9 höher als der bayerische Gesamtdurchschnitt. Diese Situation basiert vor allem auf der Intensität dieses Indexes in den Großen Gemeinden (149,2); hier liegen die Werte um knapp die Hälfte höher als der bayerische Vergleichswert. (...)“ (LRA Weilheim- Schongau (2018): Sozialraumanalyse, S.71)

Für den Bereich der Jugendhilfe, in der die Indikatoren Kinder allein erziehender Elternteile, Scheidungen, Jugenkriminalität und erzieherische Hilfen aus-

gewertet wurden, liegt Schongau mit einem Index von 150,9 im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt, der mit dem Wert Hundert angesetzt wurde, auch noch über den landkreisweiten Durchschnitt von 124,9.

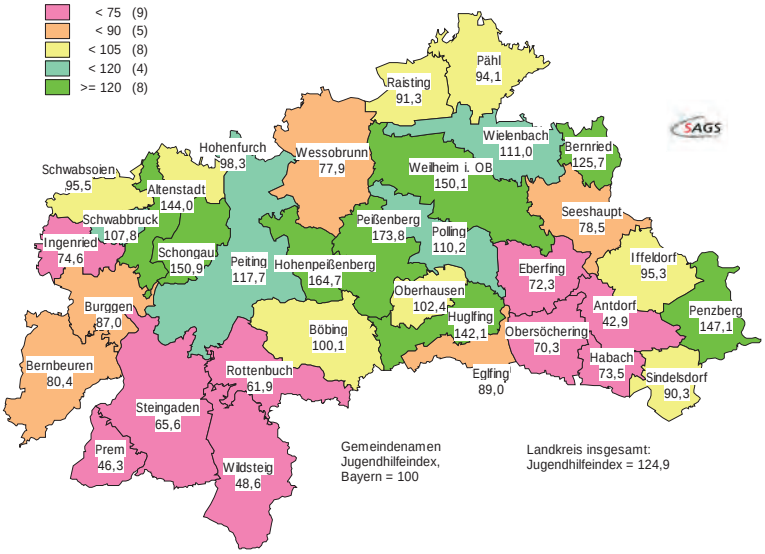


Abb. 13: LK WM - SOG: Teilindex „Jugendhilfeindex“ 2014 - 2016 im Vgl. zu Bayern, SRA

Beim sozialräumlichen Index, der als weiterer Teilbereich für die Einstufungen aus der Sozialraumanalyse relevant war, wurden folgende Indikatoren berücksichtigt: Einkommen, Wohnsituation, Arbeitslosigkeit, SGB II, Gebührenübernahme. In der Abbildung xx wird ersichtlich, dass Schongau mit einem Wert von 111,1 deutlich über dem Landkreis- (73,9) sowie über dem bayernweiten Durchschnitt (100) liegt.

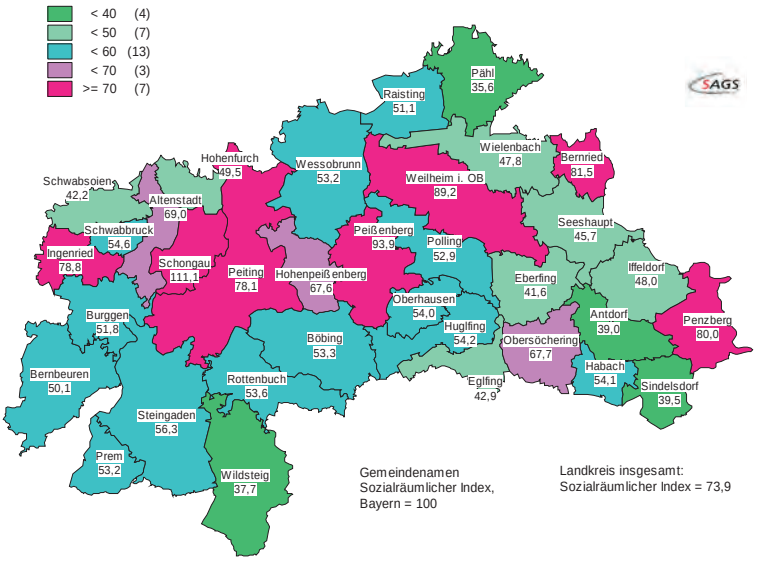


Abb. 14: LK WM - SOG: Sozialräumlicher Index 2014 - 2016 im Vgl. zu Bayern, SRA

„Als Folge der gewichteten Durchschnittsbildung zwischen dem Jugendhilfeindex und dem Sozial-räumlichen Index zeigt die regionale Verteilung des Gesamtindexes große Ähnlichkeit mit derjenigen des Jugendhilfeindexes. Über den gesamten Landkreis hinweg sind die Werte seit der letzten Sozialrau-

manalyse leicht gesunken. Der höchste Rückgang hat sich vor allem in den Großen Gemeinden ergeben, während die Werte der Kleinen Gemeinden um rund 8%, die Werte der Mittleren Gemeinden um mehr als 4 % angestiegen sind.“ (LRA Weilheim- Schongau (2018): Sozialraumanalyse, S.77)

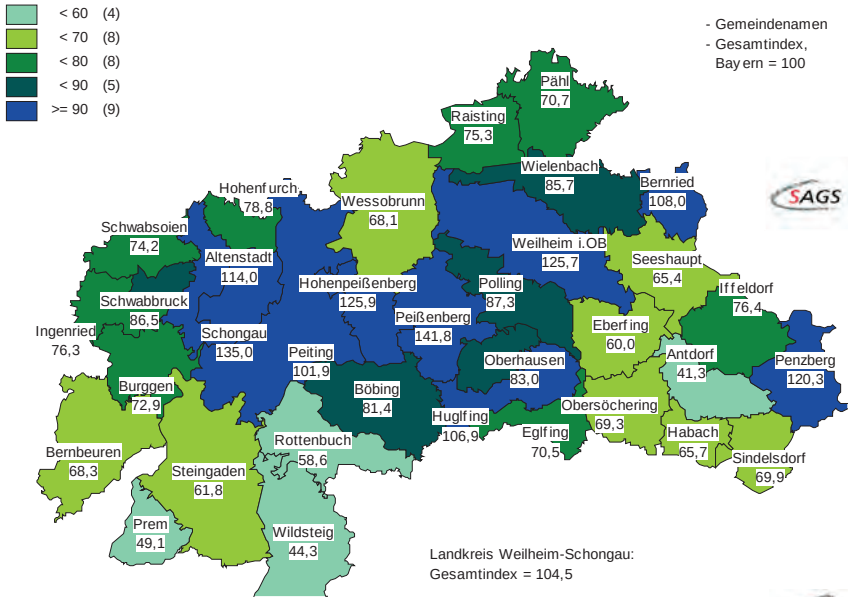


Abb. 15: LK WM - SOG: Gesamtindex: Jugendhilfe- und Sozialräuml. Index 2014 - 2016 im Vgl. zu Bayern, SRA

Für die weiteren Teilbereiche Bevölkerungsentwicklung, Pendleranalyse und Bildungsverhalten wird auf die entsprechenden folgenden Kapitel verwiesen.

Rahmenplan – Altstadt Schongau (1998)

Im Jahr 1996 hat die Stadt Schongau den Architekten Fritz Hubert beauftragt, für die Altstadt einen Rahmenplan zu entwickeln, der als Leitlinie für die Entwicklung der Altstadt zu verstehen sein sollte. Es sollten die wesentlichen Ziele der Altstadtsanierung durch den Rahmenplan festgelegt und darüber hinaus dargelegt werden, ob die Sanierung der Schongauer Altstadt auch künftig als Aufgabe anzusehen ist, die einer staatlichen Förderung bedarf.

Das Konzept ist zwar bereits 20 Jahre alt, ist aber in vielen seiner Aussagen und Ziele noch heute aktuell. Die wichtigsten Aussagen aus diesem Konzept, werden nach planerischer Abwägung in die Konzeption des ISEK integriert. Hier sind vor allem folgende Ziele zu nennen:

- Stärkung der Altstadt als kulturelles und öffentliches Zentrum
- Erhalt und Steigerung der Attraktivität und zentralen Funktion der Altstadt sowie Halten und Neuansiedeln von Läden, Handwerkern und Dienstleistern, aktive Erdgeschossnutzungen in der Altstadt
- Altstadt mit dichter Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten eine Alternative zum Gewerbegebiet
- Funktionale Verbindung zwischen Altstadt und Vorstadt
- Ausrichtung der Stadtentwicklung unter dem Aspekt Wohnqualität und

Freizeitwert unter Berücksichtigung des Erhalts der typischen Schongauer Altstadtbildes sowie Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes

- Aufwertung der öffentlichen Räume und der Grünflächen
- Ausbau Wegenetz, Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, Gestaltung von Straßen und Plätze
- Stärken des Stadtbewusstseins der Schongauer für ihre Altstadt

Beim Thema Verkehrskonzepte sei auf das vorliegende Konzept aus dem Jahr 2017 von Lang und Burkhardt verwiesen.

Grüngürtel Schongau (2000)

Im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsplanung, unterstützt durch das Städtebauförderprogramm der Regierung von Oberbayern, wurden im Anschluss an die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet in der Altstadt und des seit 1998 abgeschlossenen Rahmenplans (siehe oben) Teilbereiche der historischen Altstadt in Feinuntersuchungen detailliert aufgenommen. In der vorliegenden Planung von 2000 wurden konzeptionelle Ideen für den Grüngürtel entwickelt.

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb Stadtmauerumfeld

Die Stadt Schongau hat im Jahr 2017 einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb für das Stadtmauerumfeld ausgelobt. Da in den vergangenen Jahrzehnten mit Unterstützung der Städtebauförderung bereits viele Maßnahmen zur Verbesserung im Bereich der historischen Altstadt realisiert werden konnten.

Einzelne Teilbereiche des Stadtmauerumfelds konnten in diesem Zuge bereits neugestaltet werden, jedoch war die Attraktivität des Grüngürtels rund um die Stadtmauer sehr unterschiedlich stark ausgeprägt. Durch den Wettbewerb sollten Konzepte entwickelt werden, die zur Aufwertung des gesamten äußeren Stadtmauerumfeldes, zur Verbesserung der Nutzbarkeit und der Aufenthaltsqualität für möglichst viele Bevölkerungsgruppen und die Vernetzung des Grüngürtels mit der Umgebung beitragen sollten.

Aus dem Wettbewerb gingen das Büro Lohrer Hochrein aus München als Sieger hervor, siehe Kap. 3.5.1.

In ihrem Entwurf schaffen sie mit einer zurückhaltenden Grundhaltung eine Betonung der vorhandenen Vorzüge im Stadtmauerumfeld und lassen dabei dennoch dem Denkmal Stadtmauer den ihm zustehenden Raum. Dem Entwurf wird von Seiten der Wettbewerbsjury darüber hinaus eine gute abschnittsweise und wirtschaftliche Realisierbarkeit attestiert.

Städtebaulich-denkmalpflegerischer Erhebungen im Rahmen der VU zur Stadtsanierung (2013)

In der Studie wird aktueller Fortschrittsbericht in Bezug auf die Altstadtsanierung Schongaus gegeben. Hierbei wird neben einem Abriss über die Historie in Rahmen von Bestandsaufnahme- und Analyse inkl. fotographischer Dokumentation der einzelnen Gebäude und Ensemble mit der Karte für die „denkmalpflegerischen Interessen" ein wichtiger Hinweis für die Gestaltung des öffentlichen Raums in der Altstadt gegeben, der somit auch für das ISEK von Relevanz ist. Die Einschätzung, welche Straßen- und Platzbilder bereits als von besonderer Bedeutung eingestuft wurden und welche entsprechend ergänzt werden sollen, ist in die Pläne für das Ortsbild übertragen worden. Auf diese Bereiche sollte im Rahmen der Sanierung von Straßenräumen und Plätzen im Zuge des ISEKs besonderer Fokus gelegt und eine enge Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege angestrebt werden.

Städtebauliche Voruntersuchungen „Bahnhofsareal" (2009)

Aus dem Jahr 2009 liegen der Stadt ein Gestaltungskonzept für das Bahnhofsareal vor, das Aussagen zur Neuordnung des Bahnhofsumfeld macht. Darauf aufbauend wurden im Jahr 2018 erste Planungen zur Aufwertung des Bahnhofsumfeldes mit Flächen für Park & Ride und Bike & Ride sowie Überlegungen zur Gestaltung der bahnhofsvorfahrt und eines Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) beauftragt. Eine Realisierung der Planungen ist jedoch abhängig von der Aufgabe bahnspezifischer Bindungen der betroffenen Flächen durch die Deutsche Bahn und der betroffenen Unternehmensbereiche.

3.1.4 BEBAUUNGSPLÄNE

Die vorhandenen Bebauungspläne werden unter Kap. 3.4 „Bindungen" in der zugehörigen Karte dargestellt und behandelt.

3.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die heutige Stadt Schongau ging nach dem 12. Jahrhundert aus der benachbarten Muttersiedlung Altenstadt hervor. Im Mittelalter war Schongau ein bedeutender Knotenpunkt und wichtiger Handelsplatz. Die Bedeutung als Grenzstadt, die Lage an der Handelsstraße Augsburg - Oberitalien (Via Claudia Augusta) und an der Salzstraße vom Berchtesgadener Land ins Allgäu sowie der Floßverkehr auf dem Lech verhalfen der Stadt zu frühem Wohlstand.

Nach einer Phase der Stagnation im 17./18. Jahrhundert verlor die Stadt durch die Aufhebung von Privilegien und dem Verlust der Rolle als Grenzstadt zu Beginn des 19. Jahrhunderts ihre einstige Bedeutung. Erste Impulse zur Wei-

terentwicklung wurden mit der Eröffnung der Eisenbahnlinie nach Landsberg 1886 und der Ansiedlung einer Holzstofffabrik verzeichnet. Einen neuen Aufschwung erlebte Schongau erst mit dem Ende des Zweiten Weltkrieges und der anschließenden dynamischen Entwicklung der Wirtschaftswunderzeit. Seit dieser Zeit hat sich Schongau zu einer Industriestadt im Grünen entwickelt. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zog die Stadt als Standort einer vielseitigen Industrie eine große Zahl an Neubürgern an und hat heute rund 12.300 Einwohner. Bis zur Gebietsreform 1972 war Schongau Kreisstadt des damaligen Landkreises Schongau und somit Zentrum der Verwaltung, des Handels und der Kultur.

Durch den Verlust des Kreissitzes im Zuge der Gebietsreform 1972 ohne hinreichenden Ausgleich in Form von Eingemeindungen, hat allmählich die zentralörtliche Bedeutung mehr und mehr abgenommen. Diese, besonderes für die Altstadt sehr negative Entwicklung, zuletzt mit der Schließung des Amtsgerichtes im September 2007 (Ende einer rund 800-jährigen Gerichtstradition) und den zunehmend schwieriger werdenden Rahmenbedingungen für Handel und Gastronomie, führen zu Leerständen und Umnutzungen.

3.3 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN I LANDSCHAFTSRAUM

Das Stadtgebiet von Schongau liegt im voralpinen Hügelland, im Nordteil der naturräumlichen Einheit der Lech-Vorberge.

Die Altstadt wurde auf einem Lechberg errichtet, der von einer Altlechschleife umgeben ist, so wurde dieser ovale Hügel in früheren Zeiten von Osten, Norden und Westen vom Lech umflossen. Die Hänge und der Talraum der Altlechschleife sind heute insgesamt eher landschaftlich geprägt. Viehweiden, Kleingartenanlagen und zwei Sportanlagen ergänzen die offenen Talbereiche und stellenweise bewaldeten Hänge. An einigen Stellen wurde in diese wichtige gliedernde Grünschleife hinein gebaut und damit sowohl die Grünvernetzung als auch das Fuß- und Radwegenetz rund um die Stadt in Teilen unterbrochen.

Der größte Teil des Stadtgebiets liegt am Westufer des Lechs im sogenannten Pfaffenwinkel. Als Pfaffenwinkel wird eine Region im südlichen Bayern bezeichnet, die zwischen den Flüssen Lech und Loisach liegt. Eine exakte Begrenzung gibt es hierfür nicht. Die hügelige Landschaft des Pfaffenwinkels ist geprägt durch Wiesen, Wälder, Moore, Seen und Flussläufe.

In dieser abwechslungsreichen Natur- und Kulturlandschaft eingebettet liegt die Stadt Schongau am Ufer des Lechs, der das Stadtgebiet von Südwesten nach Nordosten durchfließt. Mit seinen Leiten und den noch vorhandenen Auwaldbereichen prägt der Lech das Stadtgebiet entscheidend mit. Der

Lech bildet durch seinen Landschaftsraum ein reich strukturiertes und durchgängiges Landschafts- und Biotopband, das es auch im städtischen Zusammenhang zu erhalten und auszubauen gilt.

Durch diese Vielfalt an Landschaftselementen sowie den Wechsel zwischen Siedlungseinheiten und landschaftlichen Zäsuren zeichnet sich die Stadt Schongau durch einen hohen Erholungs- und Freizeitwert aus.

3.4 BINDUNGEN

3.4.1 SCHUTZGEBIETE UND BIOTOPE

Entlang des Lechs findet sich ein Vogelschutzgebiet „Mittleres Lechtal", welches auf Grund des Vorkommens von Vogelarten gem. Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie seiner flächenmäßig geeigneten und bezüglich Bestandsdichten und Vielfalt von Vogelarten ein hervorzuhebendes Gebiet darstellt. Teile des Vogelschutzgebiets sind außerdem als FFH- Gebiet „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten" gesichert. Innerhalb des FFH-Gebiets werden natürliche Lebensräume sowie Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse geschützt.

Entlang des Lechufers, aber auch im Stadtgebiet, vor allem entlang der Altlechschleife sowie am südlichen Altstadtberg (südlich des Sonnengrabens) finden sich kartierte Biotope. Die Hangkante entlang der Altlechschleife ist in großen Bereichen ein geschützter Landschaftsbestandteil. Süd-westlich der Klinik und östlich der Lechvorstadt sind Naturdenkmale gesichert. Östlich der Bahnlinie nördlich Staffelau schließt eine große Ausgleichs- und Ersatzfläche an.

Richtung Peiting / Schloßberg / Kannenwald (Gebietsname: Schongau, St) sowie im nördlichen Stadtgebiet im Norden der B17 (Gebietsname: Hohenfurch, im Plan nicht zu finden, da es nördlich des Planausschnitts liegt) sind Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt. Entlang des Lechs ist eine Hochwassergefahrenfläche HQ 100 dargestellt. Das zuständige Wasserwirtschaftsamt ist das WWA Weilheim-Schongau.

Boden- und Baudenkmäler

Im Stadtgebiet finden sich südlich der Marktoberdorfer Straße auf Höhe Sudetenstraße und an der Augsburger Straße rund um die Straße „alte Steige" sowie im Bereich der gesamten Altstadt Bodendenkmäler. Erwähnenswert ist das im Westen des Stadtgebiets verlaufende Bodendenkmal der Römerstraße Augsburg – Füssen, touristisch bekannt als Via Claudia Augusta (Radweg).

Die Bereiche Gewerbegebiet Lerchenfeld, Schongau- West, Forchet und entlang der Colmarer Straße sind mit Bebauungsplänen belegt. Auch das Industriegebiet Schongau- Ost sowie überwiegende Teile des Wohngebiets Lechvor-

stadt sind durch Bebauungspläne geregelt. Im Innenbereich der Lechschleife sind nur Teilbereiche mit Bebauungsplänen überplant, siehe Abbildung xx.

Genauso verhält es sich für den Bereich der Altstadt.

In Schongau finden sich vor allem im Bereich der Altstadt zahlreiche Baudenkmäler. Im übrigen Stadtgebiet sind in der Lechvorstadt ehemalige Gerbereien, zwei Villen von Josef Kranebitter zwischen Altstadt und Bahnhof, Die Pfarrkirche Verklärung Christi und der direkt daran angrenzende Sommerkeller der Rößlebrauerei als Baudenkmäler unter Schutz gestellt. Weitere Denkmäler finden sich dann Richtung Altstadt entlang des Frauentorweges.

Nachfolgend sind die einzelnen Baudenkmäler (Auszüge) einzeln aufgeführt:

Aktennummer	Beschreibung
D-1-90-148-1	Stadtbefestigung, nahezu vollständig erhaltener Mauerbering, zum großen Teil mit Wehrgängen(..)
D-1-90-148-100	Bürgerhaus, zweigeschossiger verputzter Traufseitbau mit Satteldach
D-1-90-148-101	Ehemalige Bezirkssparkasse, jetzt Landratsamt, zweige-schossiger traufständiger Satteldachbau mit giebelständigem Kopfbau
D-1-90-148-102	Ehem. Handwerkerhaus, Hälfte eines Doppelhauses, zwei-geschossiger Massivbau mit Satteldach
D-1-90-148-12	Evang.-Luth. Dreifaltigkeitskirche, schmaler gewesteter Saalbau mit stark eingezogenem Polygonalchor
D-1-90-148-16	Wohnhaus, sog. beim Frauentorschlosser bzw. bei der Roten, zweigeschossiger verputzter Traufseitbau mit steilem Satteldach
D-1-90-148-18	Stadttor, sog. Frauentor, schlichter spätmittelalterliche Torturm mit seitlichen Torwärterhäuschen, Rundbogendurchfahrt und feldseitiger Nische mit Marienfigur
D-1-90-148-2	Wallfahrtskapelle Hl. Kreuz, ehem. quadratischer Zentralbau mit Exedren und kräftiger barocker Pilastergliederung
D-1-90-148-20	Ehem. Ackerbürgerhaus und Kupferschmiede, sog. beim Unteren Kupferschmied, zwei- bzw. dreigeschossiger Putzbau mit geschlepptem Flachsatteldach
D-1-90-148-23	Ehem. Schloss Schongau, jetzt Landratsamt, dreigeschossiger Hauptbau mit Krüppelwalmdach und südlich angefüg-tem schmälerem Flügel mit steilem Satteldach
D-1-90-148-24	Stadttor, sog. Hof-, Kreuz- oder Maxtor, schlichter Torbogen mit achteckigem Befestigungsturm und feldseitiger Bildnische
D-1-90-148-27	Ehem. Spitalkirche St. Erasmus, dann Salzstadel, Theater und Turnhalle, jetzt Stadtmuseum und Archiv, geosteter Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Walmdach
D-1-90-148-30	Kath. Friedhofskirche St. Sebastian, schlichter Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und südlichem Flankenturm
D-1-90-148-32	Ehem. Karmeliten-Klosterkirche St. Anna, seit 1812 Spitalkirche Hl. Geist, hohe pilastergegliederte Wanpfeilerkirche mit stark eingezogenem quadratischem Chor und nördlichem Chorwinkelturm
D-1-90-148-35	Pfarrhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit steilem Satteldach und Figurennische mit Hl. Florian, im Kern 18. Jh.
D-1-90-148-37	Wohnhaus, sog. beim Falsch, zweigeschossiger Putzbau auf hohem Kellergeschoss mit steilem abgeschlepptem Satteldach
D-1-90-148-38	Wohnhaus, sog. beim Bantele, schmaler zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach
D-1-90-148-39	Ehem. Bürgerhaus, dann Brauerei mit Gastwirtschaft, sog. Mohrenhaus, zweigeschossiger langgestreckter Eckbau mit steilem Satteldach

D-1-90-148-4	Ehem. Stadel, dann Doppelhaus, sog. bei Heiß und Männle, zweigeschossiger verputzter Giebelbau mit Satteldach und verschaltem und vorkragendem Giebel
D-1-90-148-40	Wohnhaus, sog. beim Sudler, zweigeschossiger verputzter Eckbau mit steilem Satteldach und Aufzugsöffnungen
D-1-90-148-41	Wohnhaus, sog. beim Fassmann, schmaler dreigeschossiger Giebelbau mit Erker und Satteldach
D-1-90-148-42	Ehem. Gerberhaus, sog. beim Schöller, breitgelagerter zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach
D-1-90-148-43	Ehem. Gerberhaus, sog. beim Bertl, breitgelagerter zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach
D-1-90-148-44	Ehem. Gerberhaus, dann Hakenhof, sog. Unterer Weinmül-ler, zweigeschossiger giebelständiger Wohnteil mit Putzgliederungen, Spionfenster und Heiligennische am Eck, traufständig angefügte ehem. Ökonomie mit Zwerchhaus,
D-1-90-148-47	Ehem. Brauereigasthaus, jetzt Gasthaus zur Sonne, dreigeschossiger verputzter Eckbau mit steilem Satteldach
D-1-90-148-48	Ehem. Gasthaus Zu den drei Hasen, seit 1803 Apotheke, zweigeschossiger Traufseitbau zu sieben Achsen mit Putz-gliederungen und Satteldach
D-1-90-148-49	Wohn- und Geschäftshaus, sog. beim Oberen Seiler, zweigeschossiger verputzter Eckbau mit Konsolerker und steilem Satteldach
D-1-90-148-5	Doppelhaus, sog. bei Lori und Totengräber-Michl, zweigeschossiges Wohnhaus mit flachem Satteldach und verschaltem Giebel
D-1-90-148-50	Ehem. Kaufhaus mit Stadtwaage und Schranne, sog. Ballenhaus, freistehender zweigeschossiger Satteldachbau mit Treppengiebel
D-1-90-148-52	Wohn- und Geschäftshaus, sog. beim Oberer Huter/Left, dreigeschossiger Traufseitbaut mit flachem Satteldach, Erker, steinerner Balkonbrüstung und Treppengiebel
D-1-90-148-53	Ehem. Nebengebäude des Gasthofs zum Stern, dann Bürgerhaus, Amtsgericht, Magistratsgebäude und Rathaus, repräsentativer dreigeschossiger Traufseitbau mit steilem Satteldach und neubarocker Putzgliederung
D-1-90-148-54	Sandsteinportal des sog. Bilori-Martl-/ bzw. Steinmetz-Hauses, in historisierenden Formen
D-1-90-148-56	Ehem. Handelshaus, sog. beim Kapeller, dreigeschossiger schmaler Eckbau mit Satteldach und geschnitzten Schaufensterrahmen und -läden
D-1-90-148-57	Hausfigur Pietá des sog. Platz-Seiler-Hauses
D-1-90-148-58	Hotel Alte Post, zweigeschossiger Eckbau mit Mansarddach und breitem Zwerchhaus
D-1-90-148-59	Ehem. Gasthaus zum goldenen Kreuz, sog. Hehlwirt, zweigeschossiger breitgelagerter Giebelbau mit steilem Satteldach
D-1-90-148-6	Ehem. Kasten- und Richterhaus des Steingadener Prämonstratenser-Stifts, sog. Steingadener Richterhaus, zweigeschossiger spätmittelalterlicher Satteldachbau mit traufseitigem Bogenfries und dreigeschossigem Giebel mit Aufzugsöffnungen
D-1-90-148-6	Ehem. Kasten- und Richterhaus des Steingadener Prämonstratenser-Stifts, sog. Steingadener Richterhaus, zweigeschossiger spätmittelalterlicher Satteldachbau mit traufseitigem Bogenfries und dreigeschossigem Giebel mit Aufzugsöffnungen
D-1-90-148-60	Kath. Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Wandpfeilerkirche mit stark eingezogenem Polygonalchor und nördlichem Flankenturm mit Zwiebelhaube
D-1-90-148-61	Rathaus, dreigeschossiger zweiflügeliger Giebelbau mit Erdgeschossarkaden, Erker auf der Südseite und Dachreiter
D-1-90-148-62	Ehem. Brauereiwirtschaft zum Bären bzw. beim Stutzenbräu, jetzt Gasthaus Blaue Traube, breitgelagerter zweigeschossiger Giebelbau mit steilem Satteldach
D-1-90-148-63	Ehem. Gerberei, dann Gasthaus Weisses Lamm, sog. beim Burger, zweigeschossiger Putzbau mit Schweifgiebel und einachsigem Querhaus

D-1-90-148-66	Ehem. Mümzamt und Gefängnis, sog. Münzhaus, zweige-schossiger Traufseit-bau mit steilem Satteldach
D-1-90-148-67	Wohnteil des ehem. Ackerbürgerhauses, sog. beim Bot, zweigeschossiger Einfirsthof mit steilem Satteldach und giebelseitiger Tenne
D-1-90-148-68	Ehem. Bauernhof, sog. beim Strauß, zweigeschossiger brei-ter Satteldachbau mit giebelseitigem Tennentor, Aufzugslu-ken und Putzgliederung
D-1-90-148-69	Ehem. Kastenhaus des Rottenbucher Klosters, dann Rent-amt, sog. Rottenbucher Kasten, dreigeschossiger langge-streckter Eckbau mit flachem Walmdach und reicher klassi-zistischer Putzgliederung
D-1-90-148-69	Ehem. Kastenhaus des Rottenbucher Klosters, dann Rent-amt, sog. Rottenbucher Kasten, dreigeschossiger langge-streckter Eckbau mit flachem Walmdach und reicher klassi-zistischer Putzgliederung
D-1-90-148-7	Ehem. Handwerkerhaus, zweigeschossiger verputzter Trauf-seitbau mit steilem Satteldach
D-1-90-148-71	Ehem. Handwerkerhaus, sog. beim Schmidfutter, zweige-schossiger verputzter Traufseitbau mit steilem Satteldach
D-1-90-148-72	Ehem. Handwerkerhaus, sog. beim Spital-Drechsler, zweige-schossiger verputzter Traufseitbau mit Flacherker und stei-lem Satteldach
D-1-90-148-73	Wohnhaus, sog. beim Spengler, zweigeschossiger Traufseit-bau mit flachem Satteldach
D-1-90-148-74	Doppelwohnhaus, sog. beim Stechele-Schlosser bzw. Schus-ter-Bernhard, zweigeschossiger verputzter Eckbau mit stei-lem Satteldach
D-1-90-148-76	Wohnhaus von Joseph Kranebitter, zweigeschossiger asymmetrischer Mansarddachbau mit reichen hölzernen Zierdetails
D-1-90-148-77	Ehem. Atelier des Bildhauers und Keramikers Rudolf von Heider, schmaler eingeschossiger Mansarddachbau mit Schopfwalm und Quergiebeln, im barockisierenden Stil
D-1-90-148-78	Wohn- und Geschäftshaus, sog. beim Stricker-Boos, zweige-schossiger Giebelbau mit steilem Satteldach und spätmit-telalterlichem Tiefbrunnen im Keller
D-1-90-148-7	Deckengemälde des ehem. Stadtschreiberhauses, sog. Schäfflerhaus
D-1-90-148-8	Ehem. Ackerbürgerhaus, sog. beim Lenzler, giebelständiger zweigeschossiger Einfirsthof mit großer Giebeltenne und Flachsatteldach
D-1-90-148-80	Ehem. Wohnhaus mit angefügtem Nebengebäude, dann Wachszieherei, sog. beim Allatsee, giebelständiger zweige-schossiger Putzbau mit Satteldach
D-1-90-148-81	Gartenhaus, kleiner zweigeschossiger Bau auf quadrati-schem Grundriss mit Zeltdach
D-1-90-148-82	Wohnhaus, sog. beim Nagelschmied, zweigeschossiger Traufseitbau mit Mittelerker und hofseitiger Laube
D-1-90-148-83	Wohn- und Geschäftshaus, sog. beim Handler, zweige-schossiger Traufseitbau mit Mansarddach
D-1-90-148-84	Brunnen, vierseitiges Brunnenbecken mit Mittelsäule und neugotischen Zierelementen, Gusseisen
D-1-90-148-85	Brunnen, vierseitiges Brunnenbecken mit Mittelsäule und neugotischen Zierelementen, Gusseisen
D-1-90-148-86	Ehem. Brunnenhaus bzw. Pumpwerk der sog. aerarialischen Wasserleitung, turmartiger Zeltdachbau
D-1-90-148-87	Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Eckbau mit historisierender Putzgliederung, Zwerchgiebel und Sattel-dach
D-1-90-148-90	Kath. Pfarrkirche Verklärung Christi, Ziegel/Betonbau über gebrochen sechseckigem Grundriss mit überhöhtem Altar-raum
D-1-90-148-91	Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger verputzter Giebelbau mit Satteldach und Kranluke
D-1-90-148-92	Sommerkeller der ehemaligen Rößlebrauerei, zwei neben-einanderliegende, tonnengewölbte Kellerräume
D-1-90-148-93	Villa, zweigeschossig mit Walmdach und polygonalem Eckerker, in reduzierten historisierenden Formen

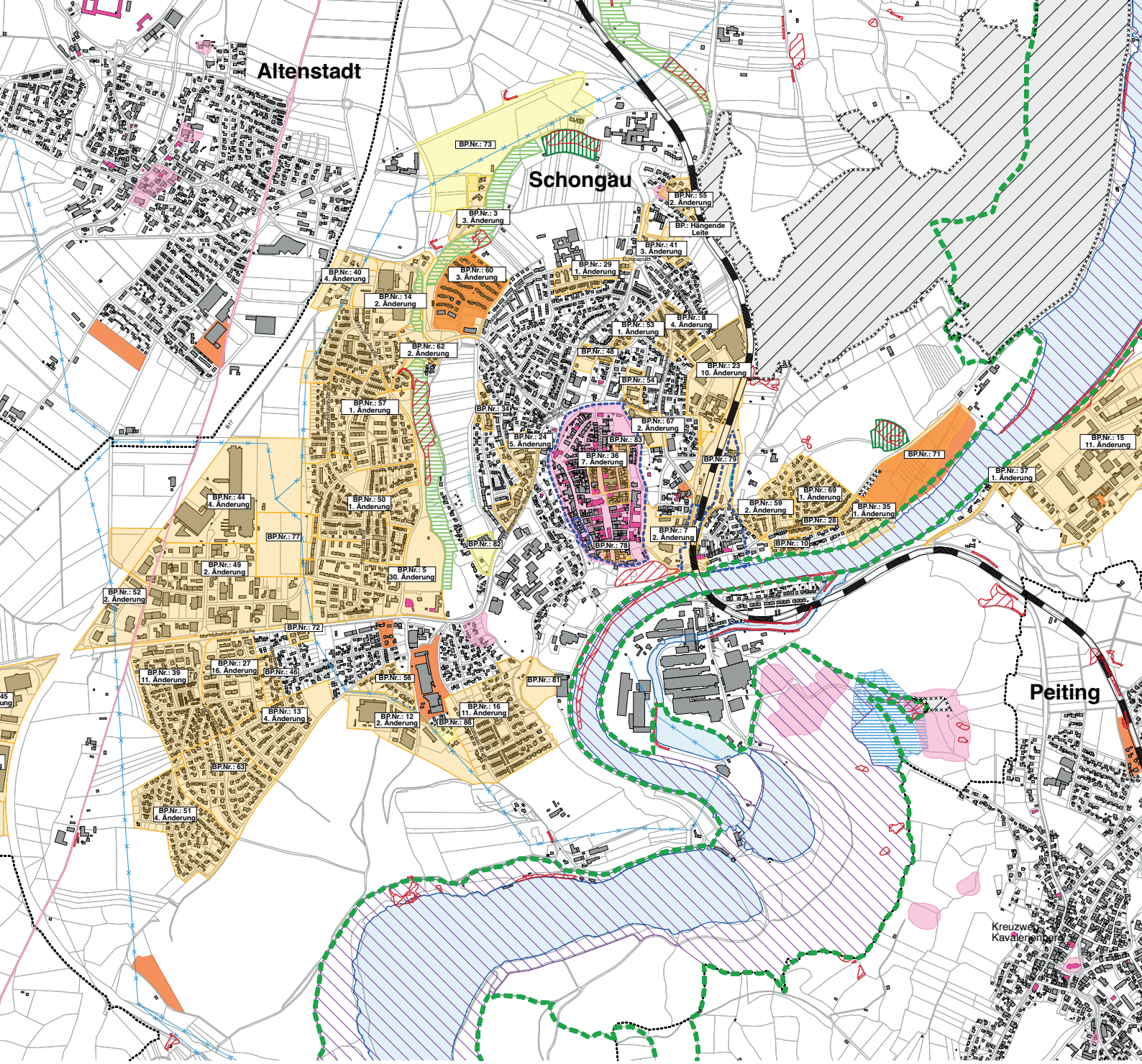


Abb. 16: Bindungen - Gesamtstadt

3.4.2 VORHANDENE SANIERUNGSGEBIETE

Die bestehenden Sanierungsgebiete „Frauentor“, „Altstadt“ und „Lechvorstadt“ sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die Sanierungsgebiete befinden sich im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz.

3.4.3 ALTLASTEN UND HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN

Darüber hinaus gilt es, bei weiteren Planungen die Altlastenflächen zu beachten. Durch den Verlauf der Hochspannungsleitung sind bauliche Einschränkungen zu berücksichtigen.

3.5 FREIRÄUME

3.5.1 ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Für die wohnungsnahe, intensivere Freizeitnutzung bzw. eine innerörtliche Naherholung mit attraktiven Aufenthaltsangeboten stehen in der Stadt Schongau derzeit verhältnismäßig wenige öffentliche Grünflächen zur Verfügung. Dies mag aus der ursprünglichen Siedlungsentwicklung der Gemeinde mit Gartengrundstücken und somit ausreichendem Freiraum sowie der attraktiven angrenzenden freien Landschaft resultieren, ist jedoch in Zeiten eines erhöhten Siedlungsdrucks mit zunehmend kleineren Grundstücksflächen sowie vermehrtem Geschosswohnungs- sowie verdichtetem Reihenhausbau so nicht weiter erstrebenswert. Als öffentliche Freifläche werden folgend die Flächen betrachtet, die sich in gemeindlichem Eigentum befinden, der allgemeinen Bevölkerung damit frei zugänglich und somit der Erholung und für Freizeitaktivitäten dienen können.

Die Grün- und Freiflächen Schongaus sind überwiegend durch eine sehr starke Topografie geprägt.

Stadtmauerumfeld

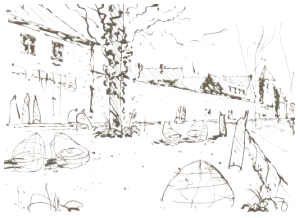
So ist das Stadtmauerumfeld rund um die Altstadt mit umlaufender öffentlicher Wegeführung, Sitzbereichen und einem gestalteten Aufenthaltsbereich (Schwanenweiher) sowie ortsbildprägendem, alten Baumbestand die bedeutendste öffentliche Grünfläche im Stadtgebiet. Sie weist ca. eine Fläche von ca. 4,4 ha auf und ist durch zahlreiche Erschließungswege von allen Seiten der Stadt gut zugänglich. Barrierefreiheit ist jedoch auf Grund der topographischen Situation oder der Belagsstruktur in weiten Teilen des Wegenetzes nicht gegeben.

Im Jahr 2017 wurde durch die Stadt ein Wettbewerb für das Stadtmauerumfeld ausgelobt. Hauptaugenmerk lag auf der Inwertsetzung der denkmalgeschützten Mauer, unter Berücksichtigung eines sensiblen Umgangs mit hohen denkmalpflegerischen Ansprüchen, in Kombination mit der Attraktivierung des weiteren Umfelds mit Grünflächen und attraktiven Aufenthaltsbereichen. Ein sensibler Umgang mit dem vorhandenen Vegetationsbestand wurde im Rahmen der Auslobung vorausgesetzt.

Der vorhandene Kleinkinderspielplatz südlich außerhalb der Stadtmauer an der Hangkante zum Lech stellt sich als beengt dar und bietet kein abwechslungsreiches Spiel an. Im Rahmen des Wettbewerbs sollte er, bei Erhalt, aufgewertet werden.

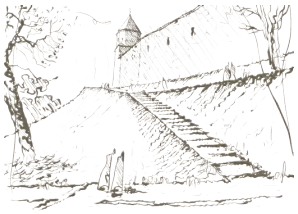
Innerhalb der Stadtmauer befindet sich die Freifläche am Bürgermeister Schägger-Platz mit dem Kasselturm. Der gestaltete Bereich südlich des Parkplatzfläche bietet Sitzgelegenheiten und einen schönen Ausblick in die Berge.

Die direkte Lage am Parkplatz beeinträchtigt allerdings die Erholungsfunktion der Fläche. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs vom Büro Lohrer – Hochrein lag im Jahr 2018 vor:



Blick auf Sonnengraben

Blick auf Münztor



Blick auf Belvedere– Kasslturm

Abb. 17: Siegerentwurf (Büro Lohrer - Hochrein)

Altlechschleife mit Lechterrassen

Die westliche Hangkante der Altlechschleife und deren davor liegende Terrasse (entlang der Schönlinder Straße bis zum Krankenhaus) sowie der angrenzende Talraum mit dem Faulen Graben ist weitgehend unbebaut und gliedert den Stadtkörper. Auf der Hangkante befinden sich im Zusammenhang mit der Wegeerschließung immer wieder kleinere, freie Flächen mit Sitzgelegenheiten und Ausblicken auf die Altstadt oder in die Berge. Der gesamte Hangterrassenbereich wird gerne von den Bürgerinnen und Bürgern als Fahrrad – oder Spazierstrecke und zu Erholungszwecken genutzt.

Im weitgehend unbebauten Talbereich liegt der Faule Graben und einige intensiver genutzte Freiflächen wie z.B. der Bereich um den Stadtweiher, eine Kleingartenanlage sowie die gut ausgebaute Wegeverbindung über Gnetter-Siedlung bis zum beruflichen Schulzentrum Schongaus.

Der östliche Teilbereich der Altlechschleife ist weitgehend bebaut. Für die Erholungs-und Freizeitnutzung stehen hier keine Flächen zur Verfügung. Eine durchgehende attraktive Wegeverbindung ist nicht vorhanden.

Lechufer

Öffentlich nutzbare Grünflächen mit Aufenthaltswert am Lechufer sind nicht vorhanden. Die Wegeführung vom Parkplatz an der Lechuferstraße bis zur Aussichtsplattform am Lecherlebnisweg bietet den Bürgerinnen und Bürgern ebenfalls Freibereiche, die jedoch für einen dauerhaften Aufenthalt nicht ausgebaut sind. Der Uferbereich bei der Brückenquerung der Peitinger Straße wird im Sommer durchaus von Bürgerinnen und Bürgern aufgesucht. Aufenthaltsmöglichkeiten mit Sitzbänken sind hier jedoch nicht vorhanden. Eine direkte Zugänglichkeit zum Lech ist direkt südlich der Altstadt nicht vorhanden. Auf Höhe der Lechvorstadt gibt es eine Aussichtsplattform, von welcher man das gegenüberliegende Ufer mit der Papierfabrik gut sehen kann.

Über diese städtischen Grün- und Freiflächen hinaus beschränken sich die öffentlichen Grünflächen vor allem auf Spielplätze in den weiter außen liegenden Wohngebieten. Die Wohngebiete sind insgesamt jedoch mit attraktiven, intensiv nutzbaren öffentlichen Grünflächen eher unterversorgt.

3.5.2 SPORT- UND SPIELPLÄTZE

Spiel- und Bolzplätze

Die Stadt Schongau zählt in ihrem Stadtgebiet 10 städtische Spielplätze und zwei eigenständige, städtische Bolzplätze sowie zwei Bolzplätze im Zusammenhang mit Spielplätzen. Die Spielplätze sind auf Grund ihrer Ausstattung und ihrer Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen ausgebaut.

Abb. 18: Spielplätze in der Stadt Schongau, Homepage der Stadt Schongau

Bolzplatz am „Leprosenanger“

- Fläche: ca. 6.000 m²
- Spielgeräte: Kleinfeldtore 5,00 m x 2,00 m

Bolzplatz an der „Ritteralm“

- Fläche: ca. 4.790 m²
- Spielgeräte: Kleinfeldtore 5,00 m x 2,00 m
- Der Bolzplatz verfügt über Parkmöglichkeit für PKW

Spielanlage „Kurt-Gnettner-Ring“

- Fläche: 408 m²

Spielanlage „Säulingstraße“

- Fläche: ca. 11.000 m²
- Spielgeräte: Sandspiel, Spieltische, Kriechrohre, Kletterstamm, Luftschaukel, Wippe, Turmrutsche, Tischtennisplatte, Torwand, Spielhäuer, etc.

Spielplatz „Am Sonnengraben“

- Fläche: ca. 550 m²
- Spielgeräte: Kombigerät, Wackeltier, Zug, Sandspiel

Spielplatz „Auerbergstraße“

- Fläche: ca. 2.720 m²
- Spielgeräte: Seilbahn, Spielburg mit Rutsche und Schaukel, Wippe, Karussel, Spielhaus, Sandspiel
- Schlittenberg

Spielplatz „Beethovenstraße“

- Fläche: 1.235 m²
- Spielgeräte: Sandkasten, Rutsche, Wackelgerät, Wippe, Kombiturm

Spielplatz „Blumenstraße“

- Fläche: ca. 555 m²
- Spielgeräte: Sandkasten, Rutsche, Wipptier, Wippe

Spielplatz „Carl-Orff-Straße“

- Fläche: ca. 4.000 m²
- Spielgeräte: Kaufhaus, Sandkasten, Wackeltier, Luftschaukel, Rutsche, Tischtennisplatte, Wippschaukel
- Bolzplatz

Spielplatz „Joh.-Brahms-Straße“

- Fläche: ca. 5.500 m²
- Spielgeräte: Hangelreck, Wippe, Kleinkindschaukel, Pfahldorfhaus, Rutsche, Sandkasten, Schaukel, Stein

Spielplatz „Karwendelring“

- Fläche: ca. 2.000 m²
- Spielgeräte: Turm mit Schaukel, Sandkasten, Wippschaukel, Wipptier, Doppelschaukel
- Schlittenberg, Tischgarnitur

Spielplatz „Siebenbürger Straße“

- Fläche: ca. 2.000 m²
- Spielgeräte: Tischtennisplatte, Spielhaus, Kriechrohr, Rutsche, Wippe, Sandkasten

Mit diesen vorhandenen Spielplätzen vorhandenen Spielplätzen erfolgt vor allem eine Abdeckung der Wohngebiete, die sich außerhalb der Altlechschleife befinden, so im Westen (z.B. Wohngebiet am Forchet, Schongau West und Gnetter-Siedlung) und Osten (Lechvorstadt).

Für die Wohngebiete innerhalb der Altlechschleife stehen nur der Spielplatz an der Sonnenstraße sowie der Kleinkinderspielplatz im Stadtmauerumfeld zur Verfügung. Eine ausreichende Abdeckung mit Spielplätzen ist in diesem Bereich nicht gegeben.

Sportplätze und -hallen

Die Stadt Schongau verfügt mit der Lechsporthalle mit Sportstadion, der Staufer Grundschul-Turnhalle, den beiden Turnhallen des Welfengymnasiums sowie mit der Berufschulturnhalle mit Sportstadion über vier Sporthallen (insgesamt neun Einzelhallen) sowie drei Außensportflächen, die für den Breitensport in Vereinsnutzung zugänglich sind.

Zusätzlich stehen mit den Tennisplätzen sowie dem Eisstadion an der Lechuferstraße Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung im Rahmen von Vereinssport zur Verfügung.

3.5.3 FREIZEITEINRICHTUNGEN UND -ANLAGEN

Weitere Freizeiteinrichtungen für unterschiedlichste Sport -und Freizeitaktivitäten sind darüber hinaus:

Plantsch Hallen- und Freibad mit Saunawelt und Wellnessbereich

- Innen- und Außenbecken mit Kinderbecken
- Saunalandschaft mit Natur-Schwimmteich
- Massagebereich und Solarium
- Angeschlossene Gastronomie

Badestelle Lido

- Badestrand am Lechufer
- Gastronomie
- Bootsanlegestelle

Bikepark Schärflshalde

- Öffentlich zugängliche Anlage
- Fünf Parcours mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden

Märchenwald

- Themenweg mit Märchenerzählungen und -darstellungen
- Tiere: Pferde, Ponys, Esel, Damwild, Ziegen, Schafe, Nandus, Hasen
- Kleinkinderklettergarten
- Balancierstrecke und Barfußpfade
- Liegewiese und Sonnenterrasse mit Gastronomie

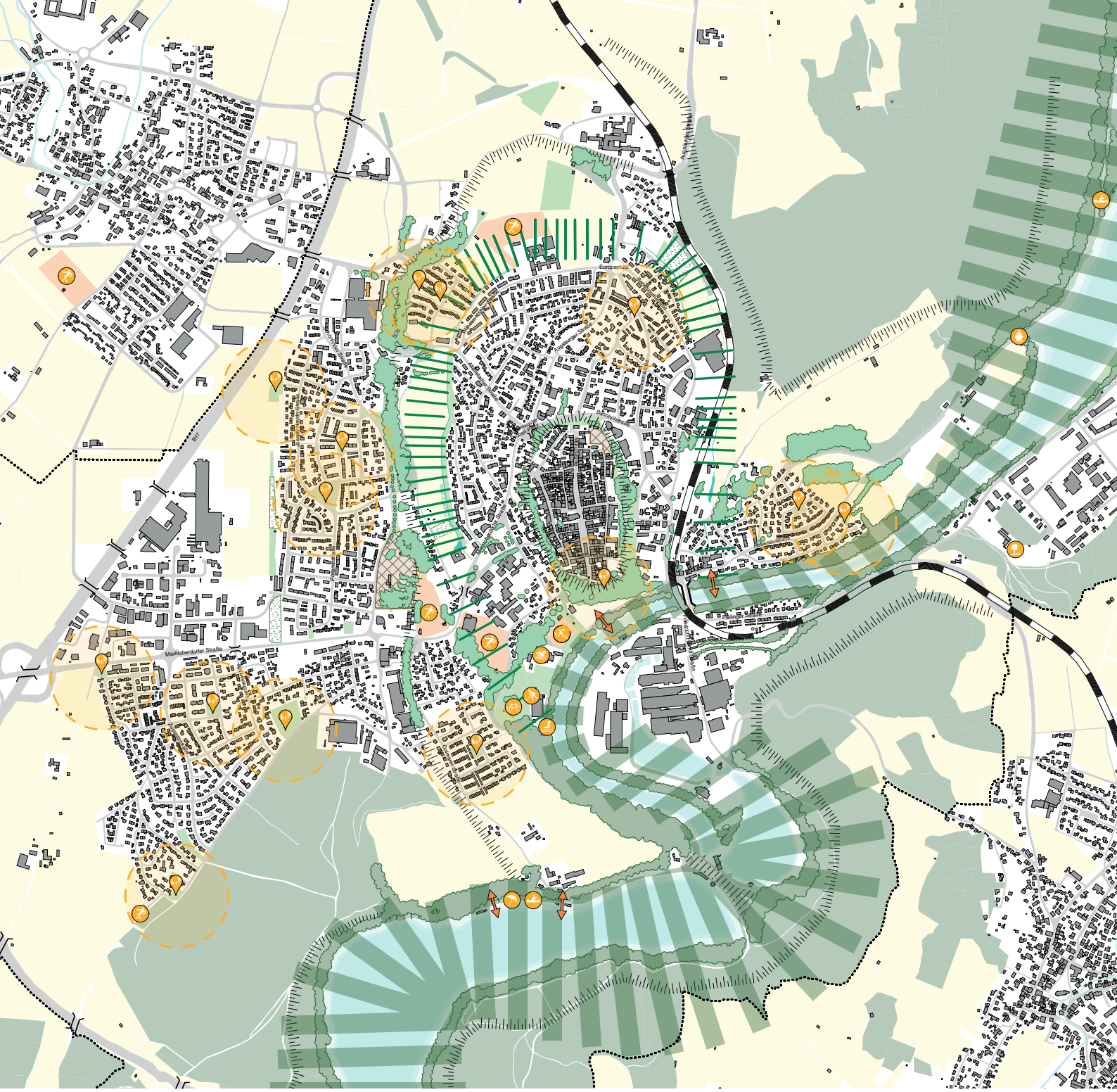


Abb. 19: Grün- und Freiräume Stadt Schongau

Kneipp-Anlage

- Tretbecken

Kleingartenanlagen

- An der Burggener Straße
- Am Gartenweg
- Am Lorenz-Wegele-Bichl

Friedhöfe

- Friedhof St. Sebastian: innerhalb der nördlichen Stadtmauer, sädtisch geprägt, wenige Grünstrukturen,
- Friedhof West: im Terrassenbereich der Altlechhangleite, sehr gut durchgrünt mit erhaltenswertem Baumbestand, Parkplatz an der Schönlinder Straße

3.5.4 PRIVATE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Der Großteil der Einfamilienhäuser und die meisten Geschosswohnungsbaubereiche sind augenscheinlich quantitativ sehr gut mit privaten Freiräumen versorgt.

Die überwiegend noch großen Gärten in den Einfamilien- und Reihenhaussiedlungen sind nach den individuellen Vorstellungen der Bewohner*innen gestaltet, gut durchgrünt.

Die Freiflächen der Geschosswohnungsbauten insbesondere in Schongau West zwischen Heisenbergstraße und Hindenburgstraße sowie im Bereich Wilhelm-Köhler-Straße verfügen über große Freiflächen, die aber wenig begrünt, gestaltet und strukturiert sind. Die undifferenzierte Gestaltung mindert dort die Aufenthaltsqualität deutlich.

Zusätzlich bestehen neben den privaten Freiflächen sowie den öffentlichen Grünflächen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in der im Norden, Westen und Osten anschließenden freien Landschaft mit ihrer doch teilweise noch kleinräumigen Kulturlandschaft.

3.5.5 STADTBILDPRÄGENDE VEGETATIONSBEREICHE

Rund um den Altstadtring befindet sich ein stadtbildprägender und erhaltenswerter Vegetationsbestand, der sich in weiten Teilen aus alten, großen Laubbäumen sowie stellenweise aus dichtem Strauchbestand zusammensetzt. Zum Erhalt der Blickbeziehungen zum und vom Altstadtring ist es daher angebracht in Teilbereichen, behutsam den Strauchbestand auf Stock zu setzen.

Auch der Vegetationsbestand an den Hängen der westlichen Altlechschleife wirkt sich gliedernd und strukturierend auf das Stadtbild aus. Hier ist ebenfalls zum Erhalt wichtiger Blickbeziehungen ein vorsichtiges Auslichten des Strauchbestands angeraten.

Die Uferbegleitvegetation des Lechs wirkt sich nicht nur optisch positiv auf das

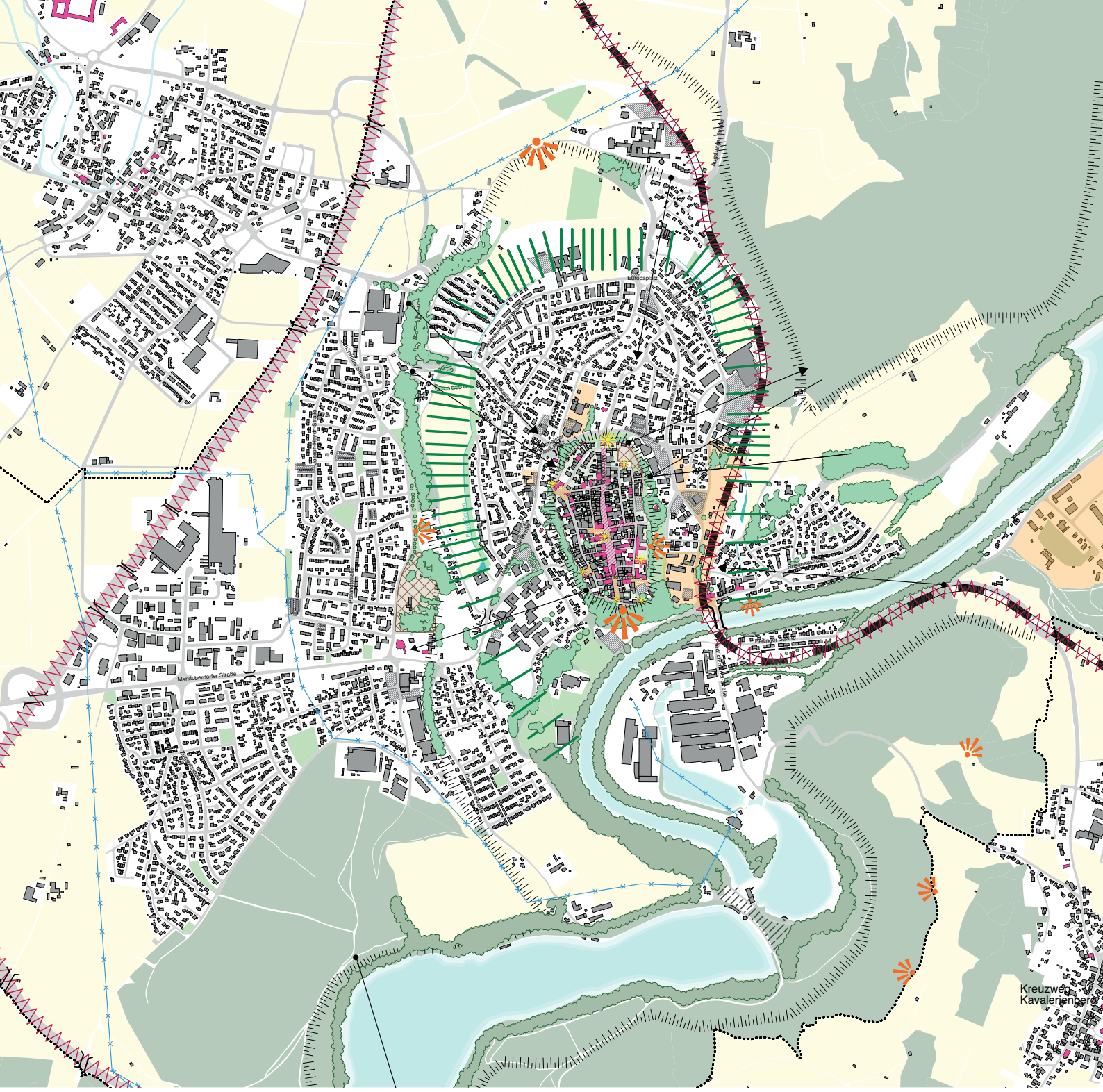


Abb. 20: Ortsbild Gesamtstadt Schongau

Stadtbild aus und trägt zu einer naturnahen Optik des regulierten Lechs bei, sie dient auch zum ökologischen Verbund. Fremdgehölze sind in Teilbereichen vorzufinden. Diese sollten im Rahmen der erforderlichen Pflegemaßnahmen entnommen werden.

Darüber hinaus sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt immer wieder prägende Gehölzstrukturen anzutreffen z.B. Am Bahnhofsvorplatz, im Bereich des Friedhofs an der Schönlinder Straße, in der Grünfläche am Kesselturm, in der Lechvorstadt sowie am Brahmsplatz. Diese gilt es entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.6 ORTSBILD

Die Altstadt Schongau ist durch ihre einzigartige exponierte Lage auf dem Umlaufberg, welchen der alte Lechverlauf geschaffen hat, gekennzeichnet. Die Stadt ist dadurch von weitem wahrnehmbar. Dies galt in den Zeiten vor der Bebauung der Talflächen, ist aber auch heute noch deutlich erkennbar. Die Lechschleife, die in größeren Teilen noch rund um die auf dem „Berg“ gelegene Altstadt als unbebaute, begrünte Flächen erkennbar ist, unterstreicht Schongaus ursprünglichen Charakter. Auch das Stadtmauerumfeld rund um die historische Mauer ist prägend für das Erscheinungsbild der Stadt. Die Bepflanzung mit Bäumen und das Anlegen eines Spazierwegs um ca. 1800 führte zur Nutzung des Stadtmauerumfelds als Naherholungsgebiet direkt angrenzend an die Altstadt. Hier bieten sich reizvolle Blicke ins Lechtal und auf die Alpen. Die bereits in Umsetzung begriffene Aufwertung der Grünflächen entlang der Mauer trägt dieser hohen Bedeutung Rechnung. Einen weiteren Baustein zu Inwertsetzung des Stadtmauerumfeld bildet hier auch der 2018 ausgelobte freiraumplanerische Wettbewerb.

Die einzelnen Stadttore, die den Zugang zur Stadt ermöglichen, bieten Einheimischen und Besuchern Orientierung und unterstreichen den Charme der von den Staufern angelegten Stadt. Schongau war als Handelszentrum zwischen Lech und Italien ein bedeutender Umschlagplatz. Davon zeugt noch die breite Marktfläche (Marienplatz) im Stadtkern und das Ballenhaus. Die vielen denkmalgeschützten Gebäude im Ensemble der Altstadt tragen zu einer Wahrnehmung als historischen Stadt bei.

Sowohl die historischen Grünflächen des Stadtmauerumfeldes, als auch bestimmte Straßenräume der Altstadt sind von besonderer Bedeutung für den Denkmalschutz. Es handelt sich um die Münzstraße mit Marienplatz, die östl. Weinstraße und die Löwenstraße, entlang derer eine besondere Häufung an Baudenkmälern zu finden ist. Weiterhin als Straßenräume bzw. Plätze, die für den Denkmalschutz von besonderer Bedeutung sind, werden der Lindenplatz,

Abb. 21: Ortsbild Fokusbereich Stadt Schongau

der östl. Teil der Lechtorstraße, der Platzbereich an der Weinstraße auf Höhe des Rathauses, sowie die Plätze beim Frauen- und Maxtor in der Untersuchung zum Denkmalschutz (Architekturbüro Bittner, 2013) vorgeschlagen.

Vom Polizeidienerturm im Süden der Stadt eröffnet sich die Aussicht auf die Alpen und den Lech, auch am östlichen Ende der Weinstraße bietet sich ein schöner Ausblick nach Osten. Zwischen Stadtmauerumfeld und der Hangkan-

te entlang der ehemaligen Lechschleife bestehen jeweils Blickbeziehungen.

Die Auwälder entlang des Lechs fassen den Flussraum ein und tragen zu einer naturnahen Optik des eigentlich sehr stark regulierten Lechverlaufs bei.

Die Uferzonen sind u.a. durch die Bepflanzung oft nicht zugänglich und an bestimmten Stellen, wie z.B. am Volksfestplatz kann das Fließgewässer aufgrund der Straßen-/ und Ufergestaltung nur schlecht wahrgenommen werden. Die Gehölze rund um die Stadtmauer, entlang des Frauenbergs, rund um die Sportanlagen am Lech, aber auch entlang der Lechschleife prägen das Stadtbild in besonderer Weise. In der Lechvorstadt findet sich ebenfalls oberhalb des Ahronwaldes prägender Baum- und Gehölzbestand.

Die durch das Stadtgebiet verlaufende Hochspannungsleitung wirkt auf das Stadtbild ein, auch die optische Trennwirkung durch die Bahnlinie und die B17 ist an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet erlebbar.

3.7 MOBILITÄT / ÖPNV

3.7.1 ÖPNV

Die Stadt Schongau ist über die Bayerische Regiobahn im Stundentakt an den Bahnhof Weilheim angebunden, von dort fährt halbstündlich ein Zug nach München, in ähnlicher Taktung kommt man auch nach Augsburg.

Der Bahnhof wird sowohl vom kommunalen Stadtbus, als auch von den regionalen Buslinien (RVO) angefahren. Die regionalen Linien binden Schongau an Altenstadt, Peiting, Schwabbruck, Burggen sowie Landsberg a. Lech an.

Die Abdeckung des Stadtgebiets mit Bushaltepunkten ist generell als gut einzustufen.

Lediglich einige Teilbereiche des Siedlungsgebiets liegen außerhalb der 200m-Radien, die für die Bewertung der fußläufigen Erreichbarkeit rund um die Haltestellen gezogen wurden:

- die südlichen Gebiete an der Colmarer Straße
- manche Teile der Wohnsiedlung Forchet
- die Lechvorstadt ist auf die Haltestelle am Bahnhof angewiesen, es gibt im Stadtviertel keine eigene.
- die vergleichsweise neue Siedlung am Gnetter- Areal
- das Wohngebiet zwischen Augsburger-, Sonnen- und Bahnhofstraße ist in seiner Mitte weiter als die 200m von den Haltestellen entfernt
- die Wohnhäuser entlang der Fanschuh- und der Haldenbergstraße.

Positiv zu erwähnen ist, dass die Busse auch die Gewerbegebiete, sowohl Schongau- Ost, aber auch an der Brugger Straße mit zahlreichen Einzelhandelsangeboten anfahren. Eine Besonderheit des öffentlichen Nahverkehrs in

Abb. 22: Ortsbild Stadt Schongau

Schongau ist, dass der Bus am Samstag kostenfrei genutzt werden kann.

Die Stadt Schongau bietet an drei Stellen im Stadtgebiet bereits Stromtankstellen an, auch zwei Carsharing-Stellplätze sind bereits vorhanden. Inmitten der Altstadt gibt es auch eine E-Bike-Auflagestation.

3.7.2 RAD- UND FUSSWEGE

Fußwege

Das Stadtgebiet weist ein umfangreiches Angebot an Fuß- und Wanderwegen auf.

Besondere Bedeutung als fußläufige Verbindungen haben dabei folgende:

- Der Rundweg um die Stadtmauer
- Die Wegeverbindung auf der Hangleite der Lechschleife sowie im Talraum entlang des Faulen Grabens
- Der Fußweg entlang des Lechufers in Fließrichtung des Flusses
- Wegeerschließung im Forchet

Durchs Stadtgebiet verlaufen auch folgende Fernwanderwege:

- Der Lecherlebnisweg
- Die Romantische Straße
- Via Romea

Ersterer wird durch den Tourismusverband Pfaffenwinkel auch online beworben und besteht aus 5 Etappen. Die zweite endet in Schongau, die dritte führt von dort aus weiter nach Lechbruck.

Die teilweise bewegte Topographie des Stadtgebiets (siehe Abb XX Karte Topographie) überwinden viele Fußwegeverbindungen über Treppenanlagen, so dass eine barrierefreie Gestaltung oft nicht gegeben ist.

Radwege

Zwei wichtige überregional bekannte und touristisch interessante Radwege verlaufen durchs Stadtgebiet:

- Via Claudia Augusta – die von Donauwörth nach Ostiglia in Norditalien führt.
- Romantische Straße – von Würzburg nach Füssen

Im Norden der Stadt Schongau laufen beide Radwege zusammen auf derselben Trasse weiter.

Durch das Stadtgebiet führen zahlreiche Radwegeverbindungen, teilweise handelt es sich um bauliche Radwege, teils verlaufen die Strecken auf vorhandenen Straßen.

Im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen Radverkehrskonzepts für den Landkreis Weilheim-Schongau wird dem Rad als zukünftiges Verkehrsmittel von zunehmender Bedeutung Rechnung getragen. Aus diesem Konzept werden sich Maßnahmen zur Verbesserung der Situation im Stadtgebiet ergeben, deren Umsetzung auch Ziel des ISEKs ist.

Abb. 23: Rad- und Fußwege Stadt Schongau

3.7.3 VERKEHRSRÄUME

Die B17 führt im Westen des Stadtgebiets an Schongau vorbei und bindet die Stadt an die A96 München- Lindau an, sowie im Süden an Füssen und den Fernpass Reutte nach Österreich. Innerhalb des Stadtgebiets sind wichtige Achsen die Altenstadter-, Augsburger-, Sonnen- und Marktoberdorfer Straße, die Bahnhof- und Peitinger Straße wird. Die Staatsstraße verläuft über die Altenstadter-, Bahnhof- und Peitinger Straße durch das Stadtgebiet. Die Staatsstraße sowie die Marktoberdorfer Straße, die direkt an die Abfahrt von der B17 angebunden ist, weisen zeitweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf.

Auf folgenden Straßen finden sich unübersichtliche oder komplexere Abbiegebeziehungen oder Knotenpunkte:

- Marktoberdorfer Straße
- entlang der topographisch bewegten Altenstadter Straße
- der Knotenpunkt am Bahnhof/Lechberg, welcher verschiedenste Abbiegebeziehungen über die kreuzende Bahnlinie abwickelt.

Wesentliche Fuß- und Radverkehrsquerungen über die wichtigen Verkehrsachsen in Schongau sind:

- über die Marktoberdorfer Straße auf Höhe der Fanschuhstraße
- Über die Bahnhofstraße auf Höhe des Münztors, auf Höhe des Jugendheimwegs sowie über die Sonnenstraße/Hermann-Ranz-Straße
- vor dem Bahnhof über die Bahnhofstraße
- über die Sonnenstraße auf Höhe des Sankt-Vitus-Weg
- im Süden über die Wilhelm-Köhler-Straße
- über die Schönlinder Straße auf Höhe der Oskar-von-Miller Straße

Schongau hat ein Parkraumkonzept für die Altstadt erarbeitet und umgesetzt (siehe Kap. 3.1, S.16). Im Kern der Altstadt von der Kirche bis zum Ballenhaus ist der Bereich um den Marienplatz als Fußgängerzone ausgewiesen.

Im übrigen Stadtgebiet zeigen sich vor allem in den Gebieten mit großflächigem Einzelhandel (z.B. V-Markt) große Parkplatzflächen für Kunden/Mitarbeiter. Ebenso verhält es sich für die Firmen und Unternehmen in den Gewerbegebieten, hier werden vor allem Parkplätze für die Mitarbeiter vorgehalten.

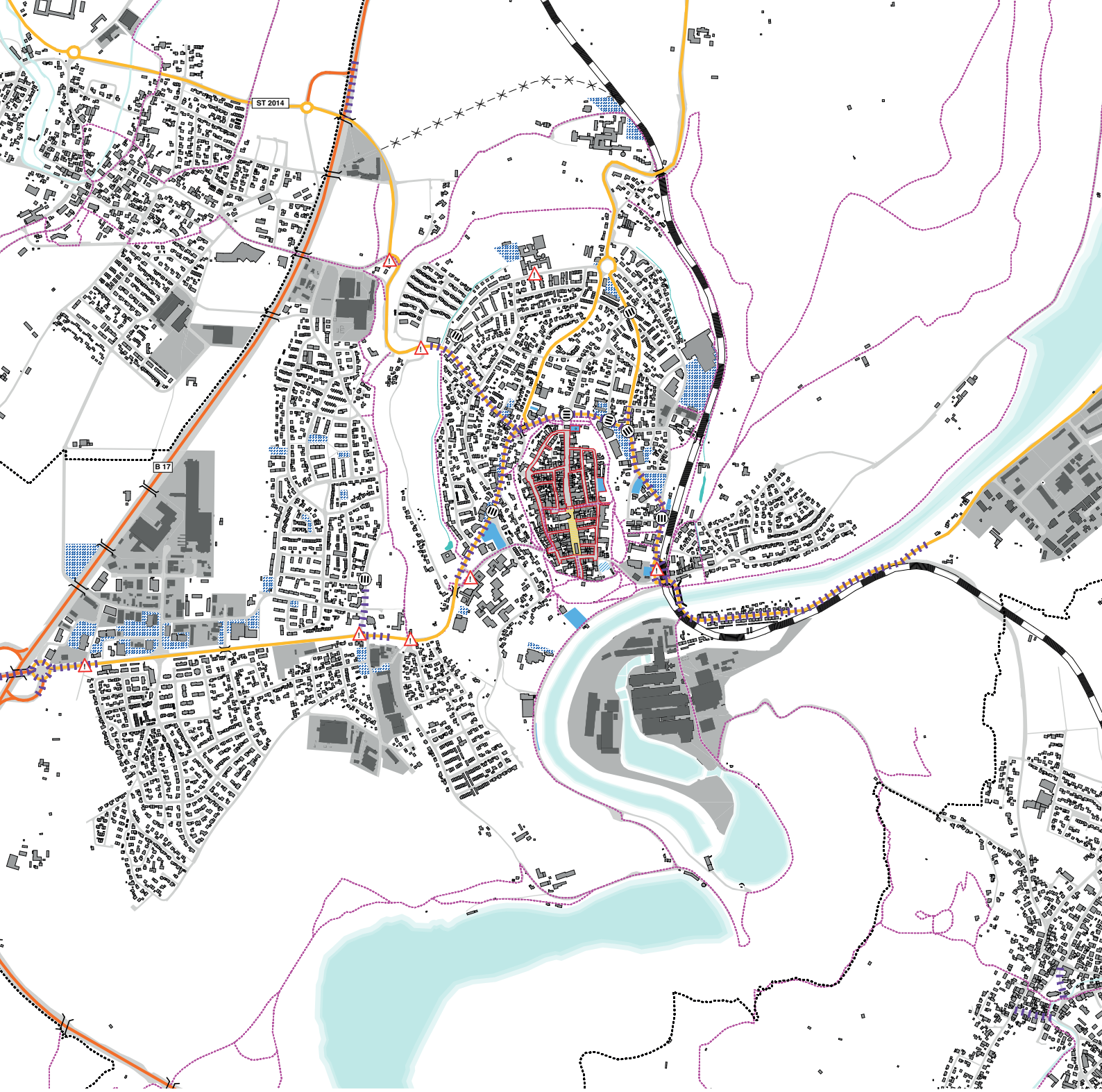


Abb. 24: Mobilität Stadt Schongau

3.8 NUTZUNGEN UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Betrachtet man das Stadtgebiet Schongau, so fällt auf, dass sich die Gewerbegebiete am Rand der Stadt befinden. Im Süden der Stadt liegt direkt am Lech die Papierfabrik UPM, die seit Jahrzehnten die Silhouette der Stadt Schongau bestimmt.

Im Osten des Stadtgebiets befindet sich ebenfalls südlich des Lechs in nicht integrierter Lage das Industriegebiet „Schongau Ost". Entlang der B17 befindet sich direkt angrenzend an das Stadtgebiet das Gewerbegebiet Lerchenfeld, hier befinden sich viele der Schongauer Arbeitsplätze. Südlich des Marktoberdorfer Straße befindet sich das Gewerbegebiet am Forchet.

Im Osten Schongaus, zwischen Stadtgebiet und Bahnlinie, gibt es mehrere großflächige Einzelhandelsmärkte. Ein weiterer Versorgungsschwerpunkt findet sich rund um die Bahnhofstraße und im Gewerbegebiet Lerchenfeld.

Die Verteilung der Supermärkte, Discounter und Nahversorger im Stadtgebiet bietet für die zentralen Wohngebiete zwischen Augsburger Straße und der Bahnlinie eine gute fußläufige Erreichbarkeit, ebenso für das Gebiet der Gnetter- Siedlung bis hin zur Augsburger Straße. Viele andere Gebiete, wie z.B. Schongau-West oder die Lechvorstadt sind dagegen nicht fußläufig an die Nahversorgung angebunden.

Auch für die Bewohner der Altstadt, die nicht weit von den Einkaufsmöglichkeiten entfernt sind, ist fußläufig ein Höhenunterschied zur Nahversorgung zu bewältigen, da es in Kern der Altstadt selbst keinen Lebensmittelmarkt gibt. Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung wie die Stadtteile Lechvorstadt, Forchet und Schongau- West, bieten entsprechend ihrer Nutzung nur wenige Angebote für Nahversorgung und ähnliches.

Das schulische Zentrum Schongaus liegt südwestlich der Altstadt an der Marktoberdorfer Straße, hier schließen darüber hinaus südlich in Richtung Lech auch die Sportanlagen sowie das Eisstadion und das Plantsch an.

Ein weiteres Bildungszentrum findet sich mit der Berufsfachschule und dem Schulischen Berufszentrum an der Wilhelm-Köhler-Straße.

Nördlich davon befindet sich an der Maria-Eberth-Straße die Klinik Schongau mit Alten- und Pflegeheim und der Berufsfachschule für Krankenpflege (dunkelblau dargestellt). Die Klinik Schongau gehört zur Krankenhaus GmbH des Landkreises Weilheim-Schongau und ist u.a. für die Geburtshilfe bekannt. Die religiösen Einrichtungen sind recht gleichmäßig über das innere Stadtgebiet verteilt.

Eine besondere Nutzungskonzentration befindet sich in der Schongauer Altstadt. Hier ist historisch bedingt eine kleinteilige und facettenreiche Nutzungsstruktur vorhanden. Neben sozialen Einrichtungen, wie z.B. dem Altenheim

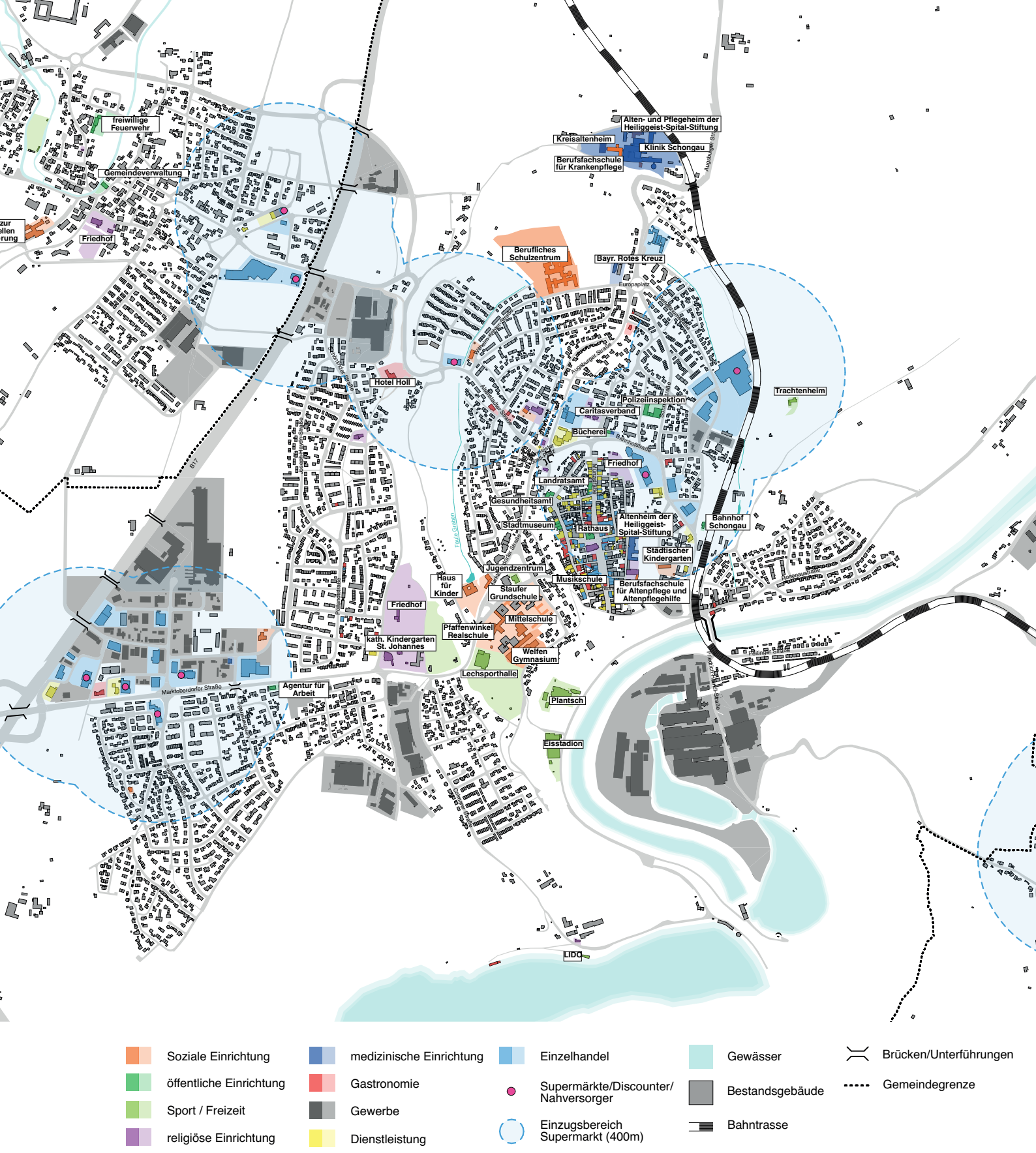


Abb. 25: Nutzungen und soziale Infrastruktur Stadt Schongau

der Heilig-Geist-Spital-Stiftung finden sich auch die Musikschule, zahlreiche Geschäfte und Restaurants sowie Dienstleistungsangebote und Hotels im historischen Zentrum der Stadt. Hier sind auch öffentliche Nutzungen, u.a. das Rathaus untergebracht. Im Bereich der Altstadt sind allerdings auch einige Leerstände zu finden.

3.9 TOPOGRAPHIE

Schongau liegt ca. 710 Meter über NN. Die topographische Situation stellt sich als sehr heterogen dar, da sich die Topografie von 670 bis 820 m üNN bewegt.

Historisch betrachtet war die bis heute auffällige Topographie der Stadt Schongau ausschlaggebender Grund für den Umzug der Stadt von Altenstadt auf den Lechumlaufberg. Hier bot sich bedingt durch die Topographie bessere Möglichkeiten zur Verteidigung der Stadt. Der ehemalige Verlauf des Lechs rund um den Lechumlaufberg ist bis heute durch seine tiefere Lage zu erkennen. Rund um den ehemaligen Lechverlauf steigt das Gelände steil an, was z.B. gut am Verlauf der Altenstadter Straße (Höhe Hotel Holl) und der Augsburger Straße (Höhe Klinik) erkennbar ist. Die raumbildenden Hänge der Altlechschleife sowie der frühere Talgrund stellen somit einen bedeutenden Frei- und Grünraum im Stadtgefüge dar, der dieses charakteristisch prägt. Dieser wurde jedoch in den letzten Jahren teilweise verbaut.

Die Wohngebiete Forchet und Schongau-West liegen damit deutlich höher als die altstadtnäheren Wohngebiete rund um die Marktoberdorfer – und Augsburger Straße. Die Lechvorstadt und das Gebiet der UPM liegen durch die Nähe zum Lech auch tiefer (vgl. Abb. 26 von hell zu tief = von tiefer zu höherer Lage).

Nennenswerte Erhebungen im Stadtgebiet sind der Berlachberg im Nord- Osten mit 800 m und der Schlossberg mit 816 m Höhe. Letzterer stellt einen beliebten Aussichtpunkt auf die Altstadt Schongaus mit Lechstausee dar.

3.10 TOURISMUS

Schongau wird über den Tourismusverband Pfaffenwinkel beworben. Der Sitz des Verbandes ist in Schongau.

In Schongau gibt es im Jahr 2017 vier geöffnete Beherbergungsbetriebe mit einem Angebot an 178 Gästebetten, das Hotel Holl, Hotel Rössle, Hotel Alte Post und Hotel Blaue Traube.

Es wurden 12.190 Gästeankünfte verzeichnet, davon 10.118 aus dem Inn- und 2.072 aus dem Ausland.

Insgesamt gab es 21.995 Übernachtungen bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 1,8 Tagen. Damit verzeichnet die Stadt Schongau wieder einen leichten Anstieg bei den Übernachtungen. Die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten liegt 2017 bei rund 34%.

Zum Vergleich: die Nachbarkommune Peiting zählt für das Jahr 2017 27.208 Gästeübernachtungen. Es kommen mit 13.462 Gästeankünften mehr Besucher nach Peiting, diese bleiben mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdau-

er von 2,0 Tagen auch länger.

Die Stadt Weilheim hat im Vergleich einen deutlich höheren Besucheransturm. Hier wurden im Jahr 2017 573.763 Gästeübernachtungen gezählt, bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 3,4 Tagen.

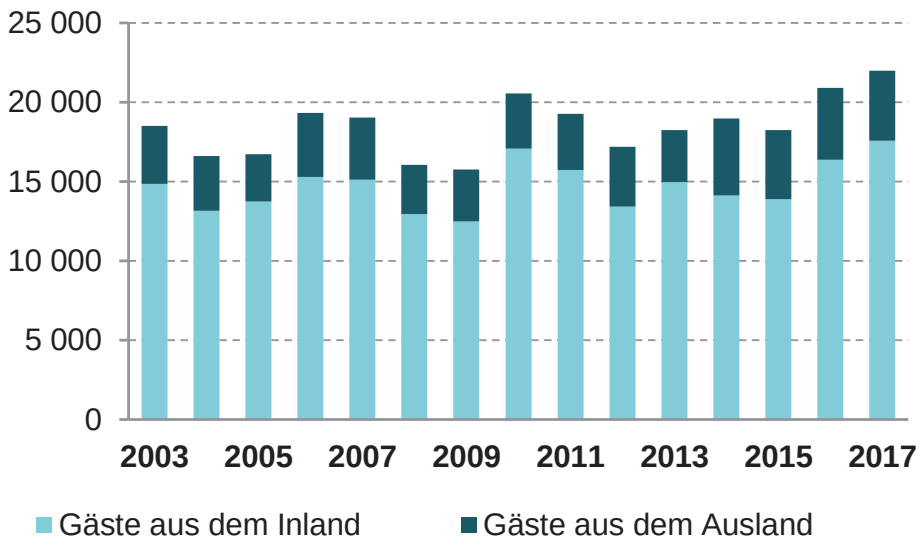


Abb. 27: Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland (Statistik Kommunal 2018)

Die Region scheint für den Tourismus durchaus interessant zu sein, wie man an den umliegenden Kommunen sehen kann.

Touristisch interessant sind in Schongau vor allem die Altstadt, der Fernradweg und der Lech mit dem Lechsee.

Die erhöht liegende historische Altstadt bietet mittelalterliche Bausubstanz und einen tollen Ausblick auf das Alpenpanorama. Die kleinen Straßen und Gassen der Altstadt mit Geschäften laden zum Bummeln ein. Rund um die Stadtmauer führt der Spazierweg entlang von Grünflächen, die in Kürze aufgewertet werden sollen. Der Schongauer Lechsee bietet mit den Floßfahrten und dem Angebot des Lido attraktive Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung und das direkte Erleben des Flusses.

Der Fernradweg „Romantische Straße“ führt von Imst über Schongau nach Würzburg und stellt einen gut frequentieren Radweg dar.

Im Verzeichnis Bett & Bike, das insbesondere Unterkünfte für Radtouristen auflistet, findet sich für Schongau lediglich ein Eintrag. Das Angebot für den zunehmend interessanten Camping- Tourismus ist mit dem Stellplatz am Lech, der oftmals temporär verlegt werden muss und in seiner Ausstattung und Gestaltung nicht den modernen Erfordernissen an einen Stellplatz gerecht wird, nicht zeitgemäß. (Statistik Kommunal, 2018, S.16)

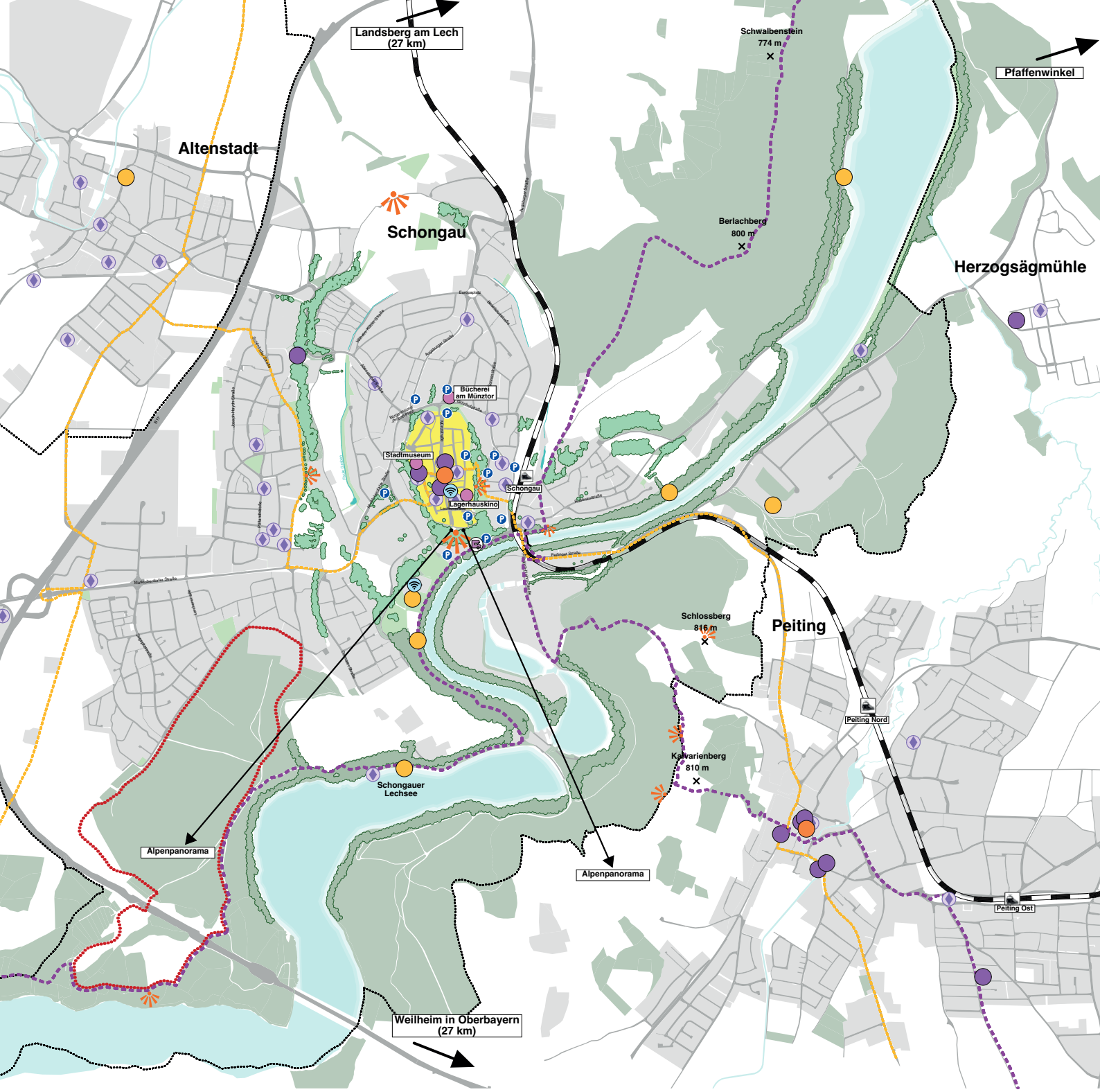


Abb. 28: Tourismus Stadt Schongau

3.11 VERFLECHTUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN

Die Kommunen Altenstadt und Schongau stehen historisch in einer engen Beziehung zueinander, bedenkt man, dass Schongau einst aus Altenstadt hervorging. Die B17 teilt die beiden Kommunen voneinander. Der Markt Peiting liegt auf der gegenüberliegenden Lechseite und bildet zusammen mit Schongau im Landesentwicklungsprogramm ein Doppelzentrum. Beide Kommunen sind auf verschiedenen Ebenen miteinander verbunden. Peiting bewirbt die Stadt Schongau auf der eigenen Homepage sogar mit der Bezeichnung „unser Nachbar am Lech“. Verbunden sind Schongau und Peiting auch durch die Bahnlinie, die beiden eine gute Anbindung nach Weilheim und damit Richtung München bietet. Die beiden räumlich trennenden Elemente Lech und die B17 werden zwischen den einzelnen Ortschaften über Brücken oder Unterführungen an mehreren Stellen überwunden. Neben der Verbindung über Straßen gibt es auch Verknüpfungen über Fuß- und Radwege sowie den ÖPNV zwischen den Kommunen.

Schongau bildet in diesem Zusammenschluss sowohl auf der Bildungsebene mit den weiterführenden Schulen sowie in der medizinischen Versorgung mit der Klinik einen Schwerpunkt. Einzelhandelsangebote finden sich in alle drei Ortschaften (Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss siehe Einzelhandelsgutachten).

Abb. 29: Verflechtung mit den Nachbargemeinden

4 Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsanalyse

4

4.1 BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN

4.1.1 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schongau in den vergangenen Jahrzehnten war bewegt. Ab Kriegsende ca. 1940 steigt die Bevölkerung bis in die Mitte der 70er- Jahre sehr stark an, im Anschluss nimmt die Bevölkerung bis Ende der 1980er Jahre bis auf ca. 10.000 Einwohner*innen ab. Mit Beginn der 90er Jahre nimmt die Bevölkerung dann wieder leicht zu (vgl. Abbildung 30). Die Anzahl der Geburten in Schongau sind ab 1970 fast immer niedriger als die Anzahl der Sterbefälle – die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist daher negativ, d.h. die Bevölkerung Schongaus nimmt ohne Zuzüge ab.

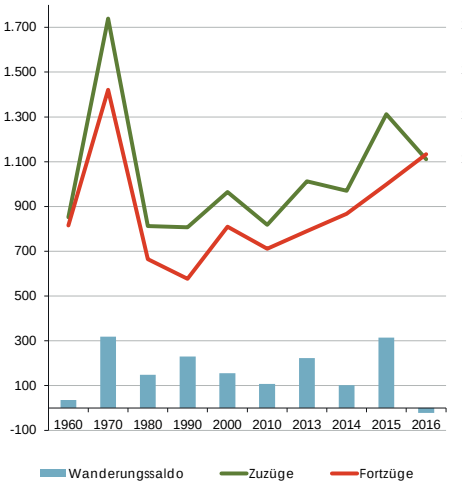


Abb. 30: Natürliche Bevölkerungsentwickung (Landesamt für Statsitik, 2018)

4.1.2 WANDERUNGEN

Die Anzahl der Zuzüge liegt seit den 1960er Jahren bis 2016 immer deutlich über den Fortzügen. In den 1970er Jahren steigen die Zuzüge über 1.700. Um 1990 liegt die Anzahl der Zuzüge bei ca. 800, diese steigt bis 2015 auf 1.300 an. Im Jahr 2016 nähern sich zum ersten Mal Zuzüge und Fortzüge an und sind beinahe ausgeglichen. Durch die hohe Zahl an Zuzügen wird insgesamt eine positive Bevölkerungsentwicklung erreicht.

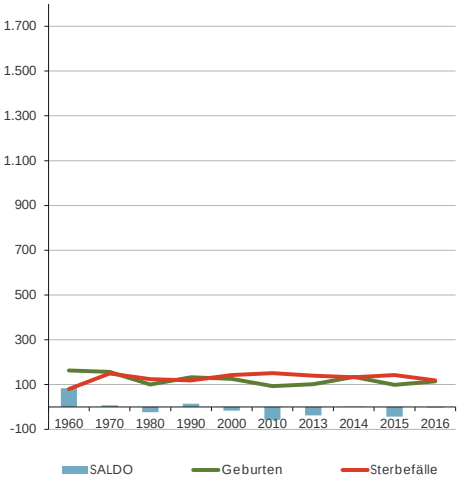


Abb. 31: Wanderungen (Landesamt für Statsitik, 2018)

4.1.3 BEVÖLKERUNG NACH ALTER

Die Bevölkerung wurde auch auf ihr Alter hin untersucht. Die Gruppe der 0 bis 17-Jährigen nimmt seit dem Jahr 2000 anteilig ab, die Gruppe der 18 bis 49- Jährigen nimmt ebenfalls ab. Die Gruppe der über 50- Jährigen nimmt dagegen stetig zu.

Hier lässt sich klar eine Überalterung und damit ein demografischer Wandel Schongaus ablesen.

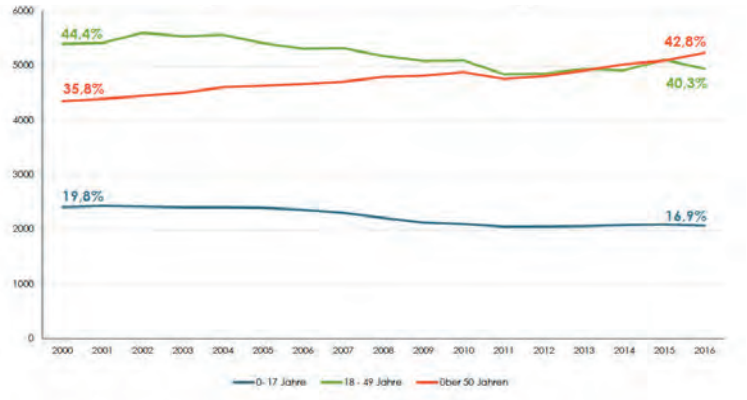


Abb. 32: Bevölkerung nach Altersgruppen (Landesamt für Statistik, 2018)

4.2 RÄUMLICHE – SOZIOSTRUKTURELLE ANALYSE

4.2.1 DEMOGRAPHISCHE ANALYSE

Das Stadtgebiet Schongaus wurde im Rahmen des ISEKs auch im Hinblick auf die Altersstruktur der Quartiere untersucht. Hierzu wurden Daten zur Altersstruktur der Bewohner mit räumlich abgegrenzten Blockeinheiten verschnitten, um einen Einblick zu gewinnen, wo welche Altersgruppen in Schongau verteilt sind und ob es Quartiere gibt, die hinsichtlich der dort vorhandenen Altersstruktur besonders zu beachten sind.

Hierzu wurden die folgenden Altersgruppen eingeteilt:

- 0 bis 6 Jahre
- 7 bis 10 Jahre
- 11 bis 17 Jahre
- 18 bis 39 Jahre
- 40 bis 64 Jahre
- über 65 Jahre

Auf Abbildung 33 ist das Ergebnis nach Blöcken dargestellt. Die Anteile mit besonders junger Bewohnerstruktur ist heller, je älter die Bewohner, desto dunkler werden die Farben im Kreisdiagramm. In der Lechvorstadt ist beispielsweise rund ein Viertel der Bewohner jünger als 18 Jahre und der Großteil davon sogar weniger als sieben Jahre alt, ein Viertel zwischen 18 und 39 Jahre und knapp die Hälfte der Bewohner ist über 40 Jahre alt.

Im südlichen Teil von Schongau-West gestaltet sich die Altersverteilung ganz anders (vgl. Block 9), hier ist knapp ein Viertel der Bewohner älter als 65 Jahre, ein ähnliches Bild zeigt sich um Block Nr. 18.

Aus dieser Erhebung wurde der Fokus auf den Anteil der unter 18- Jährigen und über 65- Jährigen gelegt. Die nachfolgenden Pläne zeigen die Auswertung davon nachvollziehbar auf.

Abb. 33: Altersverteilung je Block (Stadt Schongau)

Der Anteil der unter 18- Jährigen ist höher, je dunkler die Rotfärbung des Blocks im Plan. Auffällig viele Jugendliche leben in der Lechvorstadt, im westlichen Teil von Schongau-West und in der Gnetter-Siedlung. Insgesamt sind 16,5 % der Bevölkerung in Schongau jünger als 18 Jahre.

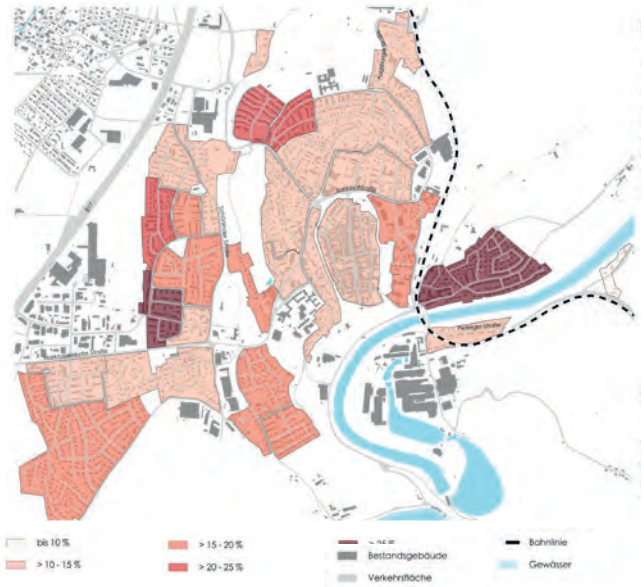


Abb. 34: Anteil der u-18 Jährigen pro Block in %

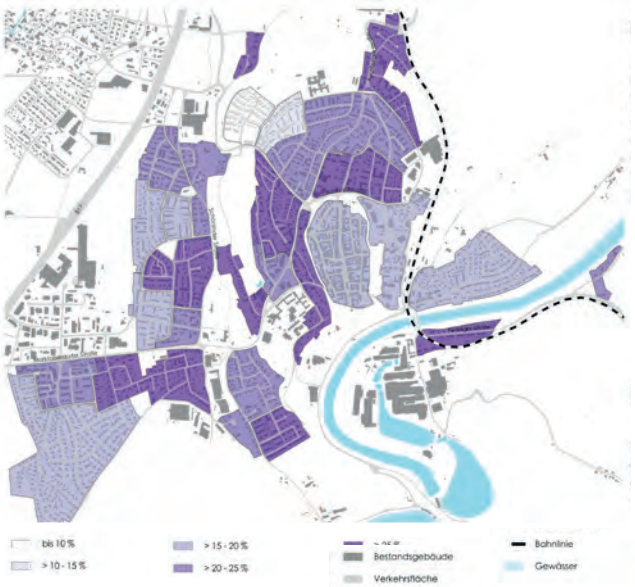


Abb. 35: Anteil der Ü-65 Jährigen pro Block in %

Ebenso wurde ein Plan zu den über 65- Jährigen erstellt. Die Quartiere, die durch einen hohen Anteil an Bewohnern, die älter als 65 Jahre sind, weisen eine dunkel - lila Färbung auf. Insgesamt sind 20,8 % der Bevölkerung in Schongau über 65 Jahre alt.

4.2.2 BEVÖLKERUNGSDICHTE / BLOCK

Im Rahmen der räumlichen Analyse wurde die Bevölkerungsdichte je Block ermittelt, so dass die Einwohner je Hektar für jeden Block dargestellt werden können.

Auf diese Art liegt eine vergleichbare Größe vor, die einen Aufschluss über die Bewohnerdichte je Block gibt. Hier fällt auf, dass die Bereiche Forchet und das Gebiet nördlich der Bahnhofstraße nur wenig dicht besiedelt sind. Am meisten Einwohner pro Hektar wohnen im Herzen von Schongau-West zwischen Beethoven- und Mozartstraße. Hier liegt der am dichtesten besiedelten Bereich der Stadt. Ebenfalls dicht besiedelt ist der Bereich zwischen der Wilhelm-Köhler-Straße und im Tal. Die Altstadt und der Bereich zwischen Hindenburgstraße und Marktoberdorfer Straße sind mit 80-100 Einwohnern pro Hektar noch etwas dichter besiedelt. Die übrigen Blöcke weisen mit unter 80 Einwohnern pro Hektar alle eine geringere Bevölkerungsdichte auf.

Abb. 36: Bevölkerungsdichte pro Block in % / Einwohner je Hektar

4.2.3 ÜBERBAUTE FLÄCHE / BLOCK

Neben der Dichte an Einwohnern wurde im Weiteren die bauliche Dichte untersucht. Hierzu wurden dieselben Blöcke herangezogen wie für die Ermittlung der demographischen Kennwerte (siehe Kapitel 4.2.1)

Wie nicht anders zu erwarten, weist die Altstadt von Schongau die höchste überbaute Fläche pro Block auf. Hier sind teilweise mehr als 60% der Fläche pro Block überbaut. An den Randbereichen nimmt der Anteil der überbauten Fläche ab, hier sind meist 40-60 % der Fläche überbaut.

Die Wohngebiete rund um die Altstadt geben ein recht homogenes Bild ab. Der Anteil der überbauten Fläche bewegt sich überwiegend zwischen 15 und 40 %, wobei hier klar die Blöcke überwiegen, die einen Anteil von 15 – 25 % überbauter Grundstücksfläche aufweisen. Neben einigen Blöcken in Schongau-West sind vor allem die Bereiche nahe der Altstadt etwas dichter bebaut als z.B. die Gebiete im Forchet.

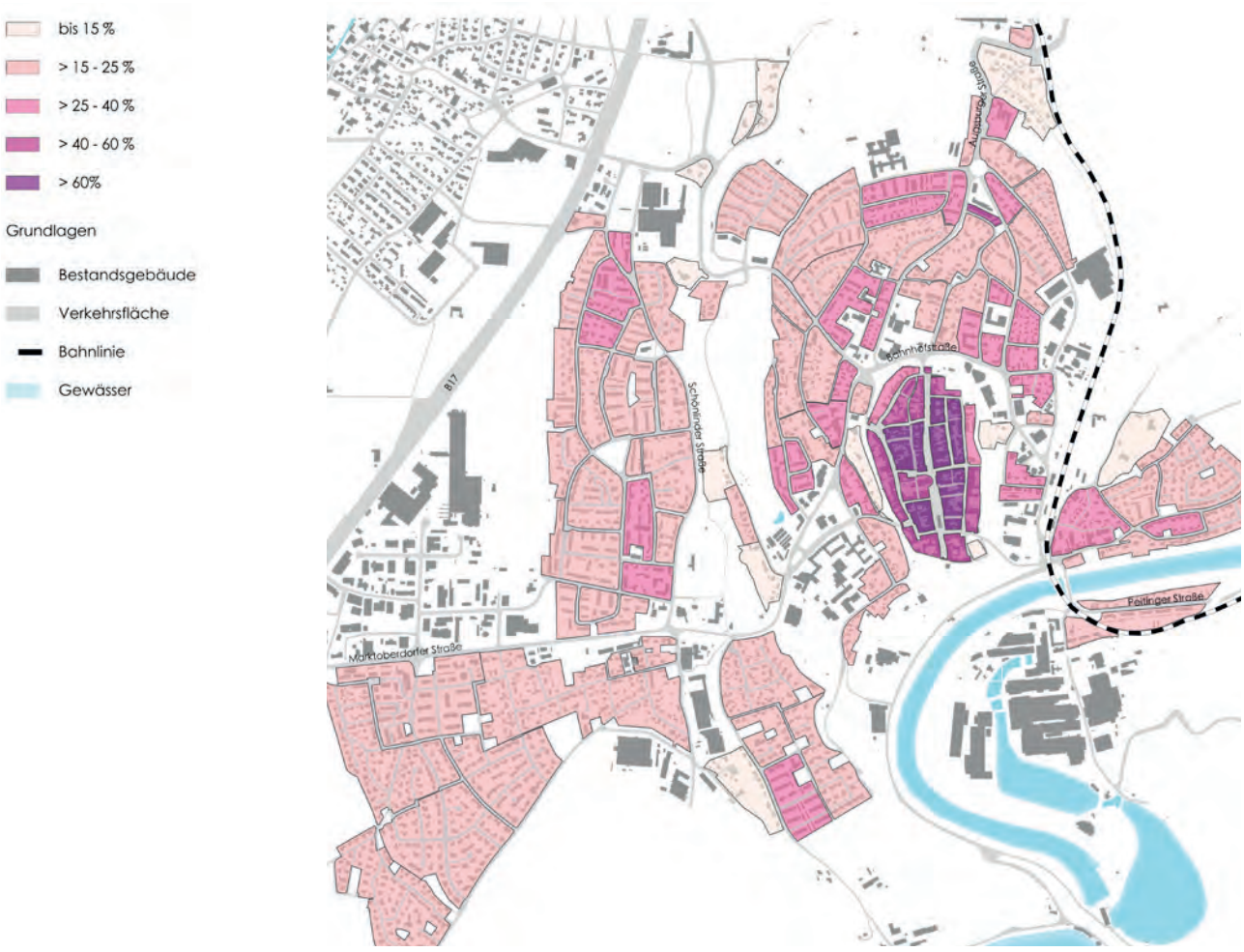


Abb. 37: Überbaute Fläche / Block (Wohnfläche)

4.2.4 STÄDTEBAULICHE DICHTE / BLOCK

In einem nächsten Schritt wurde überschlägig das Maß der städtebaulichen Dichte pro Block ermittelt. Datengrundlage dafür bilden die Befliegungsdaten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Hier zeigt sich ein vergleichbares Bild wie bei der Ermittlung der überbauten Fläche / Block. Die Altstadt weist auch in diesem Fall die höchsten Werte auf. Es zeigen sich allerdings auch einige Bereiche im Forchet oder z.B. zwischen Heimstätten- und Semerstraße, südlich der Barrenfeldstraße oder zwischen Augsburger- und Blumenstraße, die mit einer städtebaulichen Dichte geringer als 0,4% nur sehr wenig dicht bebaut sind.

Hier stellt sich die Frage, in wie weit diese Bereiche nachverdichtet werden können / sollen bzw. welchen Beitrag die Stadt Schongau dazu leisten kann, zur Aktivierung dieser Flächen beizutragen.

Abb. 38: Städtebauliche Dichte / Block (Wohnfläche)

4.3 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE UND FLÄCHENBEDARFE

4.3.1 PROGNOSE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Auf Abbildung 39 ist links die vergangene Bevölkerungsentwicklung dargestellt, auf der rechten Seite in farbigen Linien die verschiedenen Prognosen.

Der Demographiespiegel Bayern (Landesamt für Statistik) prognostiziert eine durchschnittliche jährliche Zunahme der Bevölkerung um 0,42 %, dies zeigt die dunkelblaue Linie an. Mit dieser Entwicklung hätte Schongau im Jahr 2035 knappe 13.270 Einwohner.

Die drei anderen im Rahmen des ISEKs errechneten Prognosen nehmen Bezug auf die Vergangenheit und schreiben die Entwicklung der Bevölkerung auf Basis der vergangenen Jahre fort: Die Entwicklung der letzten 45 Jahre (grüne Linie: 12.534 Einwohner 2035), die Entwicklung der letzten 10 Jahre (orange Linie: 12.534 Einwohner bis 2035) und die Entwicklung der letzten 5 Jahre (violette Linie: 12.846 Einwohner bis 2035).

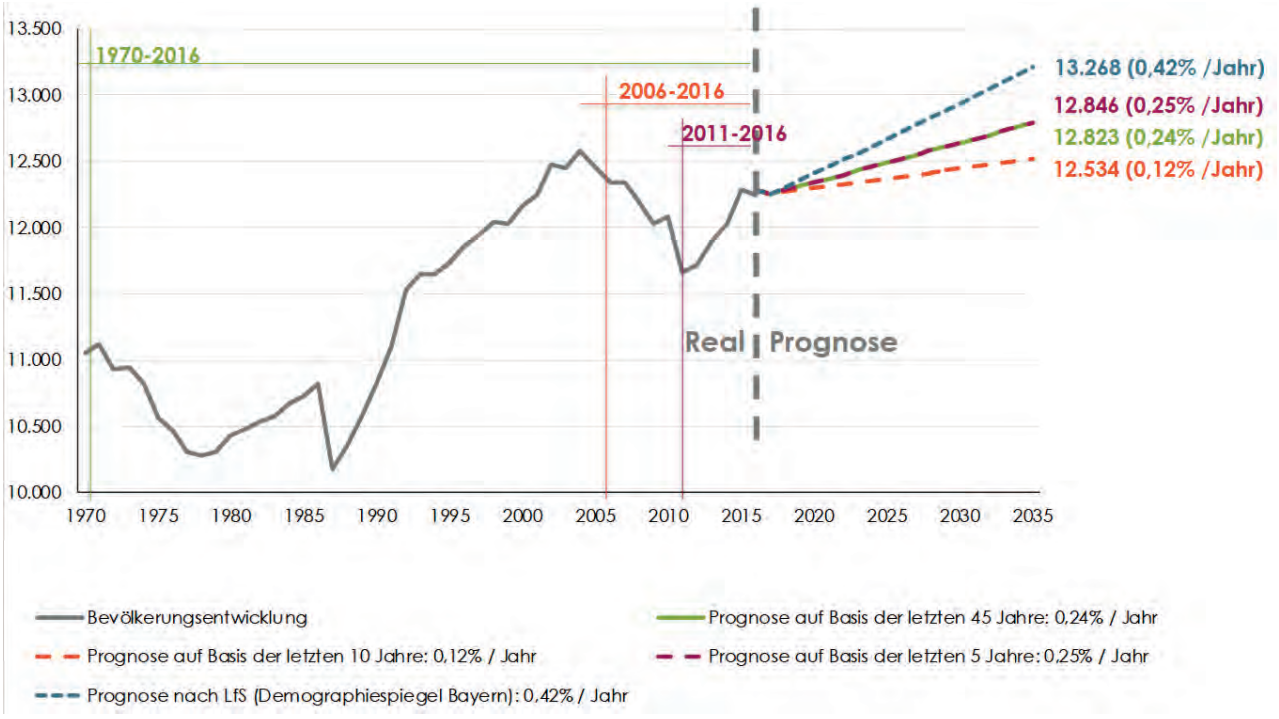


Abb. 39: Prognose Bevölkerungsentwicklung (Eigene Darstellung, Daten: Landesamt für Statistik)

4.3.2 WOHNRAUMBEDARF

Aus den Prognosen zu Bevölkerungsentwicklung werden verschiedene Szenarien zum Wohnraumbedarf entwickelt. Grundsätzlich setzt sich der Bedarf an Wohnraum aus drei Komponenten zusammen:

- Neubedarf, ausgelöst durch die Zunahme der Bevölkerung
- Auflockerungsbedarf, ausgelöst durch steigende Wohnflächenansprüche je Einwohner. Damit ist noch keine Zunahme der Bevölkerungszahl verbunden.
- Ersatzbedarf, der bei Abriss oder Umnutzung von Wohnraum entstehen könnte

Der Ersatzbedarf wird in Schongau eher weniger eine Rolle spielen bzw. ist derzeit nicht vorhersehbar und wird daher in den weiteren Schritten vernachlässigt.

Abb. 40: Berechung des Bedarfs an Wohneinheiten (Eigene Darstellung ; Daten Landesamt für Statistik)

Szenario 1:

Bei der Annahme, dass die Bevölkerung Schongaus nicht zunimmt, sondern nur der Auflockerungsbedarf gedeckt werden muss, also der Tatsache Rechnung getragen wird, dass immer mehr Einwohner mehr Wohnfläche für sich beanspruchen, so entsteht dadurch ein Mehrbedarf an 160 neuen Wohneinheiten bis 2035, d.h. 11 neue Wohneinheiten pro Jahr würden benötigt.

Szenario 2

Unter der Annahme, dass die Bevölkerung Schongaus ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 0,24 bis 2035 aufweisen wird (entspricht dem Trend der letzten 45 Jahre und ca. dem Wert der letzten 5 Jahre), würde Schongau auf rund 12.500 Einwohner anwachsen. Damit würde ein Mehrbedarf an 120 Wohneinheiten ausgelöst. Der in Szenario 1 beschriebene Auflockerungsbedarf von 160 Wohneinheiten müsste hier selbstverständlich auch addiert werden, um den erhöhten Flächenbedarfen je Einwohner Rechnung zu tragen. Damit würden insgesamt 280 neue Wohneinheiten benötigt, das entspräche 19 Wohneinheiten pro Jahr.

Szenario 3

Hinterlegt man die Prognose des Demographie-Spiegels Bayern nach selbigem Schema, so benötigt Schongau bei einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von 0,42 % bis 2030 insgesamt zusätzlich 650 Wohneinheiten.

Beispielhafte Ermittlung des Wohneinheitenbedarf bei 0,24 % jährlichem Bevölkerungswachstum entsprechend SZENARIO 2

Abb. 41: Wohnbauflächenbedarf der Stadt Schongau bis 2035 bei 0,24% durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum, entspricht Szenario 2, (Eigene Darstellung, Daten: Landesamt für Statistik)

4.3.3 WOHNRAUMBEDARF BIS 2035

Um eine Abschätzung hinsichtlich der benötigten Wohnbauflächen für die zukünftige Entwicklung Schongaus auf Basis der Prognosen treffen zu können, wurde das Szenario 2 unter Annahme eines durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstums von 0,24 % mit dem Wachstum um 280 WE hinterlegt.

Wie groß der Flächenbedarf zur Unterbringung der neuen Wohneinheiten sein wird, ist abhängig von der gewählten Bebauungsdichte. Dabei können vier möglich Dichten mit unterschiedlichen Bebauungstypologien zugrunde gelegt werden:

- Geringe Dichte: 100 % Einfamilienhäuser
- Mittlere Dichte: 50 % Einfamilienhäuser, 50 % Reihenhäuser
- Hohe Dichte 40 % Einfamilienhäuser, 40 % Reihenhäuser, 20 % Geschosswohnungsbau
- Sehr hohe Dichte: 20 % Einfamilienhäuser, 25 % Reihenhäuser, 55 % Geschosswohnungsbau

Hinterlegte Flächengrößen für die einzelnen Annahmen waren folgende:

- EFH = Einfamilienhaus mit 800m² pro WE (inkl. 10 % Erschließungsflächen)
- RH = Reihen- und Doppelhaus mit 300m² pro WE (inkl. 10 % Erschließungsflächen)

- GWB = Geschosswohnungsbau mit 120m² pro WE (inkl. 10 % Erschließungsflächen)

Teilt man den ermittelten Mehrbedarf an Wohneinheiten bis 2035 nach den aufgeführten Modellen auf, so ergibt sich folgender Flächenbedarf:

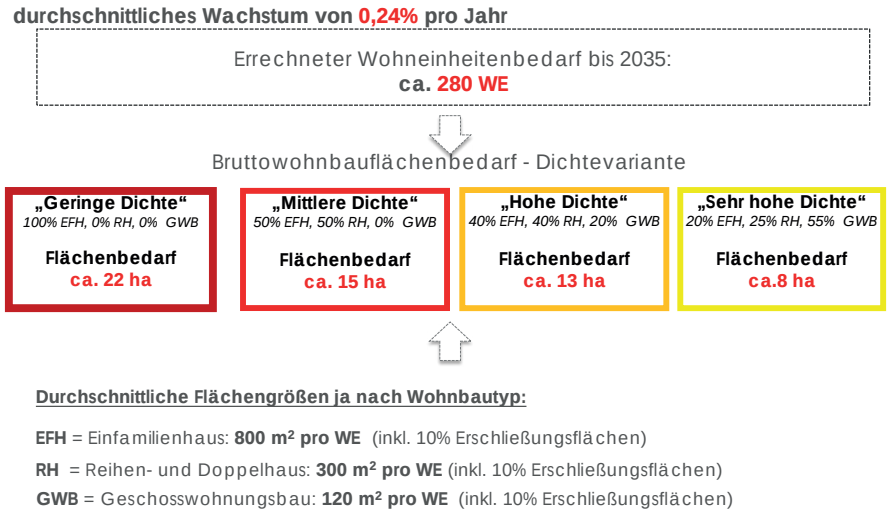


Abb. 42: Wohnbauflächenbedarf der Stadt Schongau bis 2035 bei 0,24% durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum nach Dichtevarianten

Um einen Eindruck zu gewinnen, was genau die Flächen für die Stadt Schongau bedeuten, zeigt Abbildung 43 eine maßstabgetreue Darstellung der Flächen auf einem Plan mit dem Stadtgebiet. Die unterschiedlichen Farben zeigen hier die verschiedenen Flächenbedarfe entsprechend der gewählten Dichte auf. So sind die Flächenbedarfe, die bei Umsetzung einer sehr hohen Dichte beansprucht würden, in Gelb dargestellt, die Flächenansprüche bei Umsetzung einer geringen Dichte in dunkelrot dargestellt. Gezeigt werden die vorab beschriebenen Szenarien. Grundsätzlich ist vorrangig immer die Innenentwicklung anzustreben, eine Neuausweisung von Flächen ist im Hinblick auf das Ziel der Reduzierung neuer Flächeninanspruchnahme immer wohlüberlegt abzuwägen. Die Stadt Schongau sorgt gleichzeitig mit der Aufstellung und Fortführung der Flächenmanagement - Datenbank für eine proaktive Förderung der Nachverdichtung.

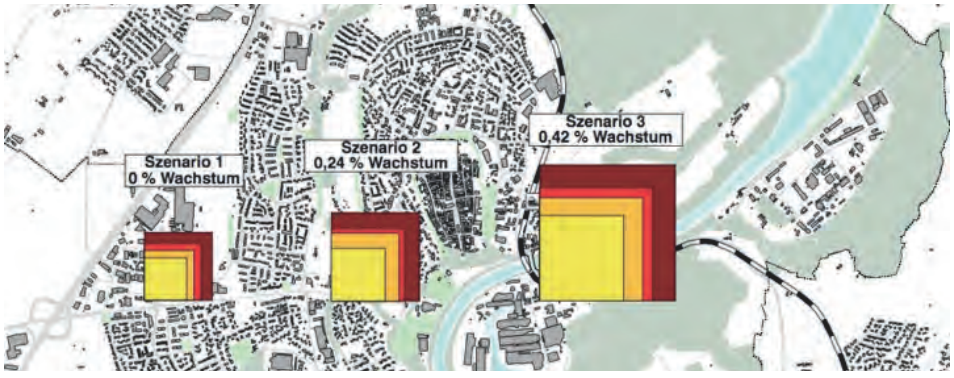


Abb. 43: Wohnbauflächenbedarf bis 2035 bei 0,24 % durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum maßstabsgetreu dargestellt

Die ermittelten Flächenbedarfe liegen bei Szenario 1 zwischen 5 und 13 ha, bei Szenario 2 zwischen 8 und 22 ha und bei Szenario 3 bei 20 – 52 ha.

4.3.4 FLÄCHENPOTENZIALE

Die vorhandenen Flächenpotenziale in Schongau wurden auf verschiedene Art geprüft.

Hier hat die Stadt neben den noch unbebauten Wohnbauflächen in Flächennutzungsplan auch die Erstellung einer Flächenmanagement-Datenbank angestoßen. In der Datenbank werden in einem ersten Schritt alle Baulücken und untergenutzten Flächen flurstücksscharf erfasst und die zugehörigen Daten hinterlegt, eine abschließende Betrachtung liegt bis zur Beschlussfassung des ISEKs noch nicht vor.

Auf Abbildung 44 sind alle vorhandenen Flächenpotenziale dargestellt:

- Baurecht nach Bebauungsplan = ca. 5 ha
- Baurecht nach § 34 = 0,5 ha
- Wohnbauflächen im FNP = 15 ha

Insgesamt sind damit 20,5 ha Flächenpotenziale im Stadtgebiet vorhanden.

Hier muss davon ausgegangen werden, dass nicht alle Flächen, die laut Bebauungsplan bebaubar wären, auch realisiert werden. Auch die derzeit im FNP vorgehaltene Fläche westlich des Klinikums wird aufgrund der Hochspannungsleitung nicht vollständig genutzt werden können. Das bedeutet, dass vermutlich deutlich weniger als die 20,5 ha Fläche zur Verfügung stehen. Für eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Schongau werden also noch weitere Flächen benötigt werden. Hier stellt sich die Frage, wo sich die Stadt entwickeln sollen, wenn die vorhandenen Flächen ausgeschöpft sind.

Die rot-schraffierten Flächen stellen mögliche Erweiterungsflächen für die Stadt Schongau dar. Diese Flächen wurden in der Stadtratsklausur intensiv diskutiert und im Hinblick auf eine zeitliche Umsetzbarkeit vom Stadtrat bewertet, das Ergebnis ist im Plan mit den verschiedenfarbigen Punkten dargestellt.

Neben der Erhebung der Flächenpotenziale für Wohnen wurde auch das Thema der Gewerbeflächen beleuchtet. Hier besteht noch 14 ha Baurecht nach Bebauungsplan und ca. 42 ha sind laut FNP noch für Gewerbeentwicklung vorgesehen. Gewerbeflächen, die Potenzial für eine Neuordnung bieten, sind mit ca. 30 ha vorhanden, potenzielle Flächen für eine Neuausweisung sind mit ca. 35 ha verfügbar.

Darüber hinaus sind auch noch ca. 10 ha Flächen im Stadtgebiet vorhanden, die als Mischflächen oder Sondergebietsflächen neuausgewiesen, neugeordnet oder nachverdichtet werden könnten. Diese sind im Plan blau schraffiert dargestellt.

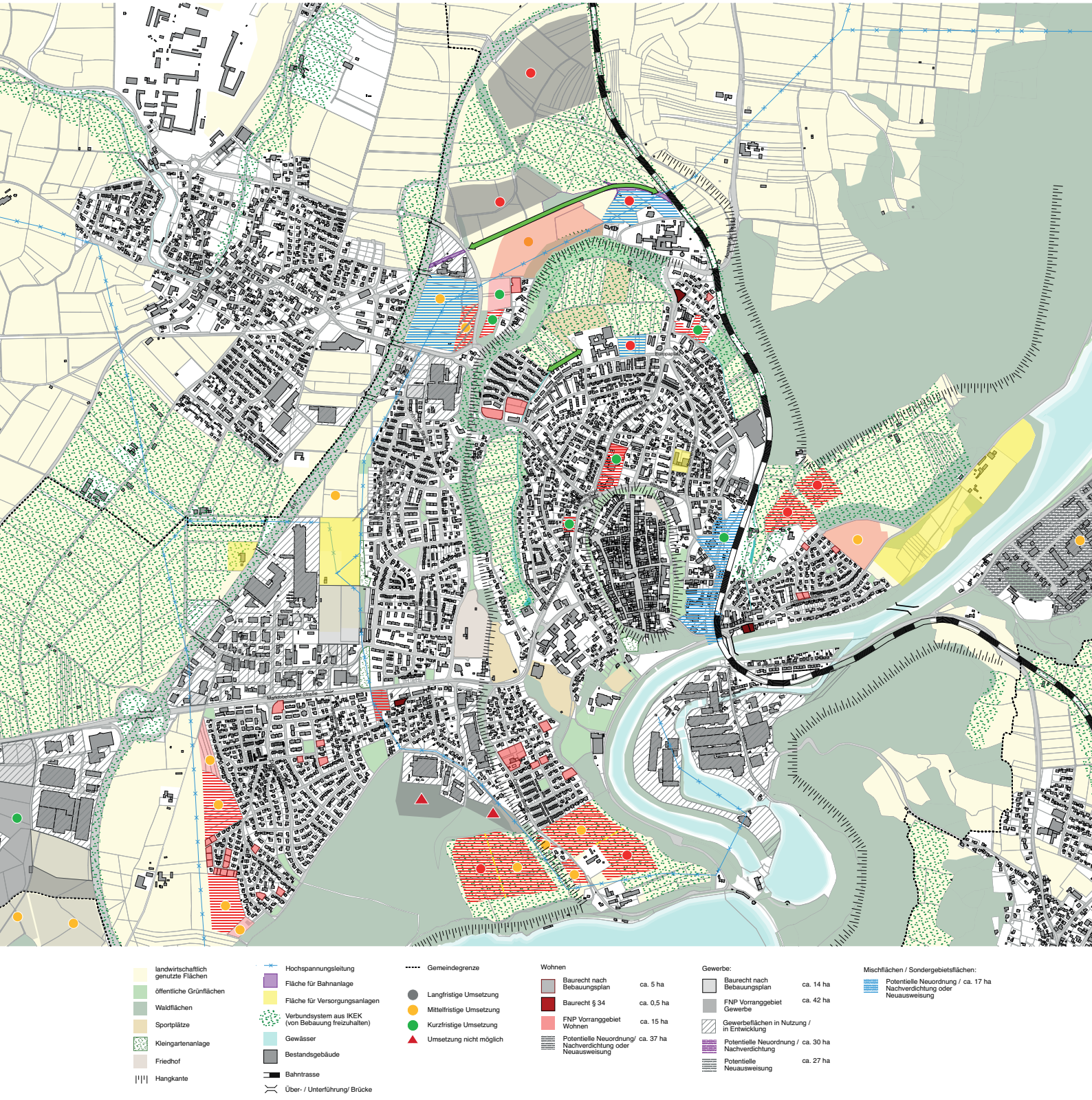


Abb. 44: Flächenpotenziale der Stadt Schongau mit Bewertung durch den Stadtrat im Hinblick auf die zeitliche Umsetzbarkeit als Vorbereitung für den Rahmenplan

5 Integrierte querschnittsbezogene Analyse

5

Im Rahmen der querschnittsbezogenen Analyse werden basierend auf der Bestandsaufnahme die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Diese sind in zwei Teile untergliedert: Im Kapitel zu den Defiziten und Konflikten werden die vorhandenen Missstände und Konflikte im Untersuchungsgebiet integriert betrachtet. Die vorhandenen Qualitäten und Potenziale werden im danach folgenden Kapitel aufgezeigt.

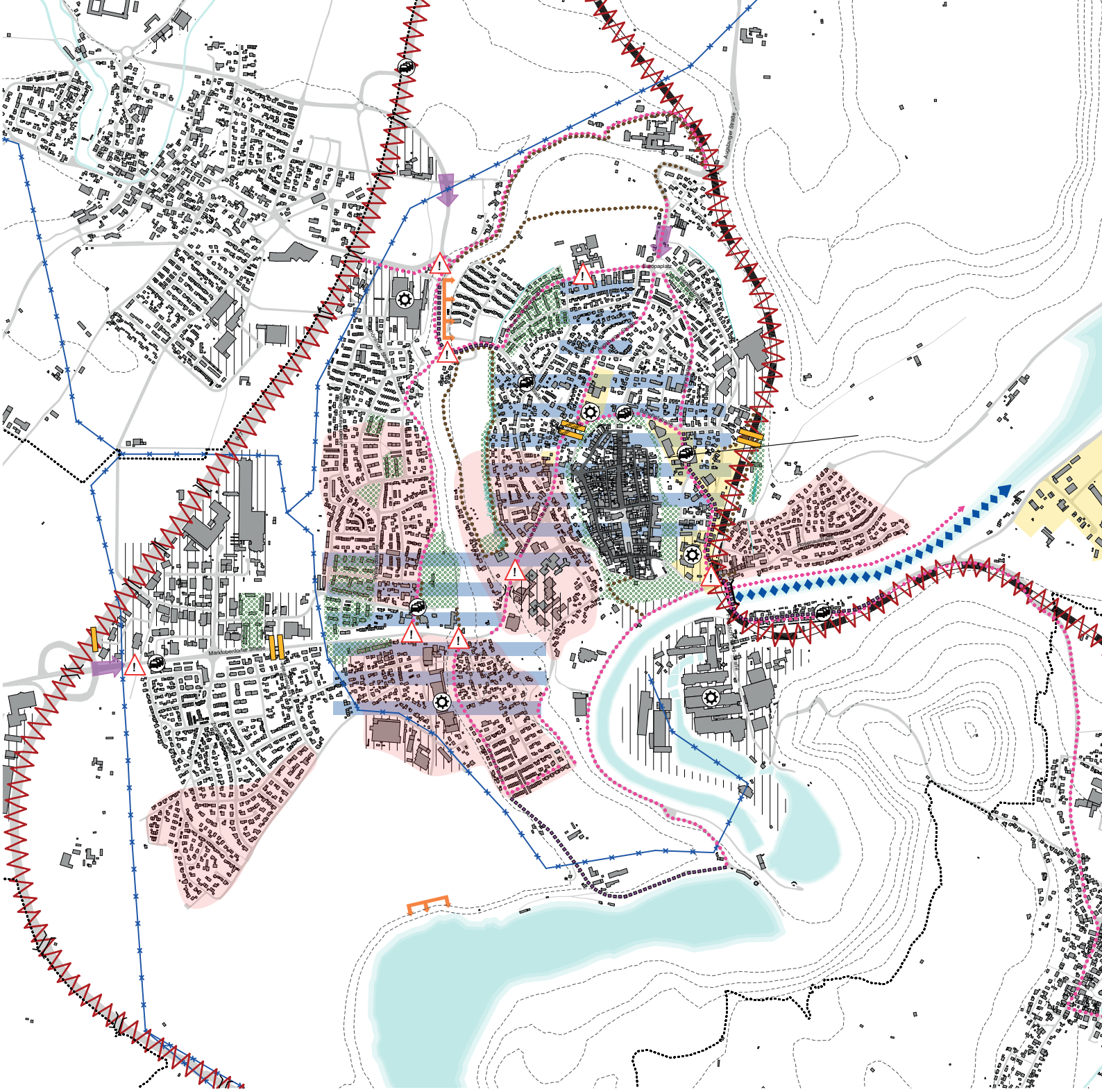
5.1 DEFIZITE UND KONFLIKTE

Die Defizite und Konflikte für die Stadt Schongau wurden in räumlich – gestalterische und funktionale Mängel untergliedert.

5.1.1 RÄUMLICH - GESTALTERISCHE DEFIZITE UND KONFLIKTE

Folgende räumlich-gestalterischen Defizite und Konflikte wurden für die Stadt Schongau ermittelt:

- Die Bahnlinie, die im Osten des Stadtgebiets verläuft, bildet eine räumliche Barriere. Der Stadtteil Lechvorstadt erfährt durch die Bahnlinie eine starke Trennung vom Stadtgebiet.
- Es gibt eine Unterführung nördlich des Bahnhofs zwischen Lechvorstadt und V-Markt, die schwerwiegende Mängel in Funktion und Gestaltung aufweist. Weder die Zuwegung noch die Führung durch die Unterführung sind in einem Zustand, der ein attraktives Benutzen möglich macht. Die lichte Höhe ist so niedrig, dass ein durchschnittlicher Erwachsener nicht aufrecht hindurch gehen kann. Eine Beleuchtung ist nicht vorhanden. Eine Nutzung der Unterführung im derzeitigen Zustand ist weder zu Fuß noch als Radfahrer in angemessenem Maße möglich.
- Eine weitere Unterführung findet sich unterhalb des Bürgermeister-Pröbstl- Platzes. Auch ihr Zustand ist hinsichtlich der Gestaltung mangelhaft, so dass die Unterführung wenig genutzt wird und damit ihrer ursprünglichen Aufgabe nicht gerecht wird.
- Auf Höhe der Lerchenstraße bindet eine Unterführung unter der Marktoberdorfer Straße an das nördlich gelegene Gewerbegebiet an. Die Gestaltung der Unterführung ist mangelhaft.
- Einige Straßen im Stadtgebiet weisen deutliche Mängel in der Gestaltung auf. Als Beispiel sei hier die Marktoberdorfer Straße genannt, deren eintöniger, wenig begrünter Verlauf nicht darauf Bezug nimmt, dass beidseitig Wohn- (und Gewerbe/Misch-) gebiete anschließen. Es ist durch den Ausbauzustand der Straße nicht erlebbar, dass man sich als Fahrer bereits mitten in der Stadt befindet, zudem bildet die Straße einen wenig ansprechenden Auftakt zum Zentrum hin.
- Die Bahnhofstraße ist ebenfalls ein Beispiel für eine Straße mit gestalterischen Mängeln. Hier fehlt ebenfalls die straßenbegleitende Begrünung und geht an vielen Stellen einher mit einer mangelhaften Gestaltung



Räumlich-gestalterisch

- räumliche Barriere
- hohe Flächenversiegelung
- optisch störende Gewerbelage
- Gestaltungsdefizite im Straßenraum
- Gestaltungsdefizite/Mängel in der Aufenthaltsqualität Altstadt
- Gestaltungsdefizite im Freiraum
- mangelhaft gestaltete Übergänge / Unterführungen
- ortsbildstörende Hochspannungsleitung

Funktional

- städtebaulich ungeordnete Situation / untergenutzte Flächen
- mangelhafte fußläufige Anbindung Nahversorgung
- Gefahrenpotenzial im Straßenraum
- zeitweise erhöhte Verkehrsbelastung
- fehlende, schlecht ausgebaute Fußwegeanbindung
- fehlende, schlecht ausgebaute Radwege / ungünstige Trassenführung
- nächste Lechquerung in 9 km
- undefinierter Ortseingang
- Defizit an fußläufig erreichbaren Spielplätzen
- Sitzmöglichkeit mit unattraktiver bzw. eingeschränkter Sicht

Grundkarte

- Gewässer
- Bestandsgebäude
- Bahntrasse
- Brücken / Unterführungen
- Gemeindegrenze
- öffentliche Grünflächen
- ortsnahe Wälder
- Höhenlinie

Abb. 45: Defizite und Konflikte - Gesamtstadt

der Vorbereiche, wodurch diese Wirkung nochmals negativ verstärkt wird.

- Die Türme der Papierfabrik UPM stören den Blick auf das Alpenpanorama. Der reizvollste Bereich am stadtnahen Lech wird durch die Papierfabrik vereinnahmt und optisch negativ beeinflusst. Darüber hinaus gibt es aber auch andere Gewerbebetriebe, die negativ auf das Stadtbild einwirken, als Beispiel das Areal zwischen Augsburger- und Bahnhofstraße oder der Bereich zwischen Bahnhofstraße und Lechberg. Auch an der Altenstadter Straße bildet ein großer, wenig ansprechend gestalteter Gewerbebetrieb den optischen Auftakt in die Stadt.
- Die Schongauer Altstadt wird bereits seit vielen Jahren saniert und kann diesbezüglich einige gelungene Beispiele für Sanierungen aufweisen. Dennoch sind immer noch einige Bereiche - gerade auch im öffentlichen Raum - vorhanden, die in ihrer Gestaltung nicht einem historischen Stadtzentrum entsprechen und dringend einer Aufwertung und entsprechenden Gestaltung bedürfen, um ihrer Bedeutung für die Aufenthaltsqualität in der Altstadt gerecht zu werden.
- Im Stadtgebiet finden sich einige Bereiche, die Gestaltungsdefizite im Freiraum aufweisen. Hier handelt es sich zum einen um öffentliche Flächen, z.B. entlang der Lechuferstraße am Volkfestplatz. Aber auch im Bereich des privaten Wohnumfelds liegen gerade in den Freibereichen mit wenig gestalteten Außenanlagen, ungeordneten Müll- und Fahrradabstellsituationen sowie großflächigen Garagenhöfen Missstände vor, hier sind vor allem die Gebiete mit Geschosswohnungsbau betroffen, ein Beispiel dafür sind z.B. die Flächen rund um die Wilhelm- Köhler-Straße sowie in Schongau West.
- Das Schongauer Stadtgebiet wird entlang des westlichen Siedlungsrandes von einer Hochspannungsleitung überquert, die u.a. an die Papierfabrik führt. Diese stört zum einen das Ortsbild, zum anderen ergeben sich dadurch auch Einschränkungen für die Bebauung der in unmittelbarem Umfeld liegenden Flächen.
- Im Stadtgebiet verteilt gibt es immer wieder Flächen, die durch einen hohen Versiegelungsgrad auffallen. Beispiele hierfür sind nördlich der Marktoberdorfer Straße im Gewerbegebiet Lerchenfeld oder im Bereich des Schulareals.
- Die innerstädtisch gelegenen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe fallen durch großflächig versiegelte, wenig gestaltete und kaum begrünte Parkplatzflächen auf. Diese Flächen liegen die oftmals vor den Gebäuden zur Straße hin orientiert und wirken damit negativ auf den öffentlichen Raum ein. Besonders betroffen ist der gewerblich genutzte Bereich rund um die Bahnhofstraße sowie das Gebiet „an der Leithe“.
- Die Zugänglichkeit des Lechufers vom Stadtgebiet aus ist stark eingeschränkt. Eine Querung über Brücken oder Stege zur besseren Erlebbarkeit und Zugänglichkeit ist aufgrund der südlich gelegenen Papierfabrik

Abb. 46: Defizite und Konflikte - Fokusbereich

nicht möglich. Der Lech stellt an dieser Stelle eine Barriere dar.

- Das Lechufer ist entlang der Lechuferstraße nicht als Aufenthaltsbereich gestaltet und bietet keine Möglichkeit zum Erleben des stadtprägenden Flusses.
- Die private Freiflächenversorgung sowie die Anbindung an die landschaftsgebundene Naherholung sind proportional zur Stadtfläche gut. Offen zugängliche, nicht funktionsgebundene Aufenthaltszonen für alle Generationen mit attraktiven, intensiveren Angeboten außer Kleinkinderspiel fehlen jedoch nahezu völlig.
- Auch die Freiflächen des großen Schulzentrums sind derzeit außerhalb der Schulzeiten nicht öffentlich nutzbar.
- Der dichtere Altstadtbereich ist mit attraktiven Aufenthaltsangeboten unterversorgt. Dies gilt zwar auch für große Teile der weiter außen liegenden Wohngebiete, hier ist jedoch größtenteils die Grunddurchgrünung und Ausstattung mit privaten Freiflächen deutlich höher.
- Die fuß- und radläufige Vernetzung ist teilweise relativ gut, allerdings fehlen auch manche Abschnitte und viele Verbindungen sind nicht barrierefrei.

5.1.2 FUNKTIONALE MÄNGEL / DEFIZITE UND KONFLIKTE

- Rund um den Bahnhof als Ort des Ankommens in der Stadt Schongau liegt eine ungeordnete städtebauliche Situation vor. Hier treffen verschiedene Nutzungen aufeinander, viele Vorbereiche weisen gestalterische Mängel auf, viele Flächen werden nicht ihrer zentralen Lage entsprechend genutzt.
- Der Bahnhof als Auftakt in die Stadt mit seinem Umfeld ist gestalterisch nicht entsprechend seiner Funktion gestaltet und erkennbar. Die Stellplatzsituation stellt sich unzureichend dar. Der Vorplatz in Verbindung mit den Bushaltebereichen ist unübersichtlich und wenig einladend als Warte- und Aufenthaltsbereich ausgebaut.
- Auch der Bereich zwischen Augsburger- und Bahnhofstraße entspricht in seiner Nutzung und Gestaltung nicht der zentralen Lage. Gerade die derzeit gewerblichen, zentrumsnahen Flächen an der Augsburger Straße erscheinen untergenutzt.
- Im Bereich der Altstadt finden sich einige Leerstände, die negativ auf das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum einwirken. Gerade die Leerstände an repräsentativen Stellen wie direkt am Münztor oder am Marienplatz wirken sich besonders negativ aus.
- Die bestehende Leerstandssituation wird im Rahmen des Einzelhandelskonzepts als standortprägend eingestuft (insbesondere in der nördlichen Münzstraße und auch in Nebenlagen). Eine gewissen Fluktuation mit einer zeitlich begrenzten Leerstandsbildung gilt als normal, aber die Situation in der Schongauer Altstadt wird gem. Gutachter bereits als

grenzwertig eingestuft. Als Folgen dieser Leerstandsproblematik werden der Gebäudezustand, das Erscheinungsbild der Innenstadt, die Ausstrahlungskraft sowie die Kundenakzeptanz zu einem Problemfeld.

- In den Gewerbegebieten befindet sich eine hohe Dichte an flächenintensivem Einzelhandel. Dies führt zu hohem Konkurrenzdruck mit den oft kleinflächigen, inhabergeführten Betrieben in der Altstadt.
- Das Potenzial zum Ausbau von Verkaufsflächen ist in den meisten Sortimenten und Sortimentsbereichen beschränkt.
- Es finden sich nur wenige Magnetbetriebe in der Altstadt. So fehlt auch die Anziehungskraft des Standortes Altstadt. Die typischen Innenstadtsortimente fehlen, so dass ein attraktiver Stadtbummel deutlich eingeschränkt wird.
- Die strukturellen Defizite wie wenige Magnetbetriebe, die z.T. wenig akzeptierte Fußgängerzone am Marienplatz und zusätzlich das gering vorhandene, gastronomische Angebot werden in den Bürgerbefragungen als Probleme der Altstadt benannt.
- Die fehlende Modernisierung und wenig zeitgemäße Gestaltung einzelner Betriebe wirkt sich im Gesamtbild ebenfalls negativ auf die Anziehungskraft der Altstadt aus
- zwischen Kulturtreibenden, Tourismus und Gewerbetreibenden fehlen die Synergieeffekte, hier sollte eine aktive und für alle Beteiligten gewinnbringende Zusammenarbeit angestrebt werden, die zu einer Aufwertung der Altstadt beiträgt.
- Im Stadtgebiet finden sich außerhalb der Altstadt einige Gebäude mit Sanierungsbedarf. Ein prominentes Beispiel stellt der Bahnhof mit Nebengebäuden dar. Andere Gebäude aus jüngerer Vergangenheit mit Sanierungsbedarf sind im Bereich der Wilhelm- Köhler- Straße zu finden. Auch rund um die Benefiziumstraße finden sich Gebäude mit Sanierungsbedarf.
- Im Gebiet der Altstadt sind ebenso einige Gebäude mit Sanierungsbedarf zu finden. Diese werden über den städtebaulichen Denkmalschutz bereits abgedeckt und sollen hier nicht den Schwerpunkt bilden.
- An einigen Stellen im Stadtgebiet grenzen gewerblich genutzte Flächen an Wohngebiete und führen zu Konflikten im Hinblick auf Verkehrsaufkommen und Lärm. Zu nennende Bereiche sind hier an der Altenstadter Straße, zwischen Altstadt und den Gewerbeflächen an der Bahnhofstraße sowie rund um das Gewerbegebiet rund um den Bereich „an der Leithe“.
- Der Verkehr wird in Schongau aufgrund der historischen Altstadt auf einigen wenigen Hauptstraßen rund um diese abgewickelt. Mit nur einer Querung des Lechs direkt vom Stadtgebiet aus (neben der Lechtalbrücke an der B472 flussaufwärts in ca. 2 km und der Brücke 9 km weiter flussabwärts) Richtung Peiting fließt der Verkehr von und nach Peiting über die Bahnhofstraße, Augsburger- oder Sonnenstraße ab oder zieht

sich weiter bis zur Altenstadter- oder Marktoberdorfer Straße. Als Folge davon kommt es vor allem in der Bahnhofs – und Altenstadter Straße zu Stoßzeiten zu hohem Verkehrsaufkommen.

- Verkehrlich zeigen sich in Schongau neben der im Stadtgebiet wohl unübersichtlichsten Kreuzung am Lechberg, wo Kfz- Verkehr, Fuß- und Radverkehr und die Bahn aufeinandertreffen, auch andere Schwachstellen an folgenden Knotenpunkten:
  - Knotenpunkt am westlichen Ortseingang an der Marktoberdorfer Straße / Römerstraße: Problemtisch für die Fußgänger bei der Querung der Marktoberdorfer Straße
  - Kreuzung der Marktoberdorfer Straße / Schönlinder Straße / Im Forchet: Als Schulweg und für den Fuß- und Radverkehr durch versetzte Kreuzungssituation unübersichtlich
  - Auf Höhe der Colmarer Straße ist die Situation für Fußgänger schwierig. Die Querung der Marktoberdorfer Straße ist hier trotz Querungshilfe nicht optimal gelöst.
  - Auf Höhe der Realschule an der Marktoberdorfer Straße im Bereich der Zufahrt die Zuwegung zum Schulareal war gerade die Fußgänger- und Radwegeführung im Hinblick auf die ankommenden Schüler*innen mangelhaft (Bestandsaufnahme 2018). Im Rahmen des Schulneubaus (Juli 2019) wurde der Knotenpunkt angepasst und die Situation verbessert.
  - Der Kurvenbereich an der Altenstadter Straße auf Höhe des Hotel Holls ist im Hinblick auf die Fuß- und Radwegeführung nicht zufriedenstellend. Hier ist eine Querung der Straße schwer möglich, die Wegeführung ist nicht durchgängig und für den Fuß- und Radverkehr unübersichtlich.
  - Selbiges gilt für den Bereich Altenstadter Straße / am hohen Graben, auch hier enden Wegeverbindungen im Nichts, die Orientierung und Wegeführung für den Fuß- oder Radverkehr ist mangelhaft bzw. in Teilen nicht vorhanden. Einhergehend mit der topographischen bewegten Situation an dieser Stelle stellt diese Knoten einen Gefahrenpunkt dar.
  - Die verkehrliche Situation (Zufahrt und Parkierung) in der Wilhelm- Köhler- Straße, vor dem beruflichen Schulzentrum ist unzureichend gelöst.
  - Die Querungssituation für den Fuß- und Radverkehr vom Bahnhof Richtung Westen / Altstadt ist mangelhaft. Die Wegeführung rund um den Bahnhof ist unklar und die Anfahrt zum Bahnhof aufgrund der fehlenden Radwege auf der Bahnhofstraße bei zeitweise hohem Verkehrsaufkommen unangenehm.
- In die Altstadt kann nur an drei Punkten mit dem Kfz eingefahren werden: Am Lechtor, am Münztor und am Maxtor. Hier wurde der Fokus sehr stark auf die Zufahrt mit dem Kfz gelegt, teilweise müssen die Fußgänger*innen auf der Fahrbahn durch die Tore gehen, weil die Fußwege fehlen.
- Die Situation für die Fußgänger im Stadtgebiet ist an vielen Stellen und vor allem entlang der Haupterschließungen im Hinblick auf die Führung, Aufenthaltsqualität und Sicherheit verbesserungswürdig, vor allem zu nennen sind hier:
  - Entlang der Peitinger- und Bahnhofstraße
  - Entlang der Altenstadter Straße
  - Entlang der Augsburger Straße ab dem Europaplatz
  - Entlang der Marktoberdorfer Straße süd-westlich der Schule

- Radverbindungen sind teilweise nicht vorhanden, enden unvermittelt oder weisen Mängel in ihrem Ausbauzustand auf. An einigen Stellen ist die Trassenführung zu überdenken. Es geht hier um folgende Verbindungen (für eine vertiefte Beurteilung sollte hier auch das Radverkehrskonzept herangezogen werden):
  - Radwegeverbindung am Lech entlang
  - Entlang der Schönlinder Straße
  - Entlang der Marktoberdorfer Straße
  - An der Altenstadter Straße
  - Entlang der Augsburger Straße bis zur Klinik
  - Entlang der Sonnenstraße
  - In der Wilhelm- Köhler- Straße
  - Entlang der Bahnhofstraße
- Viele Radtouristen finden ihren Weg in die Schongauer Altstadt nicht und fahren an Schongau vorbei.
- Einige Wohngebiete sind nicht fußläufig an die Nahversorgung angeschlossen, es handelt sich hier um die Lechvorstadt, das Gebiet zwischen Altstadt und Schönlinder Straße, Schongau – West und Forchet.
- Die mit blauen Querstreifen schraffierten Bereiche der Stadt weisen ein Defizit an fußläufig aus den Wohngebieten erreichbaren Spielplätzen auf. Betroffen sind das ganze innere Stadtzentrum, vor allem der Bereich westlich der Marktoberdorfer und Augsburger Straße und der östliche Teil des Forchets.
- Die Ortseingangssituation ist sowohl von Altenstadt, als über die Augsburger- oder Marktoberdorfer Straße kommend, nicht zufrieden stellen gelöst. Die gestalterisch teils wenig ansprechenden Gebäude sowie deren Vorbereiche stellen keinen repräsentativen Eingangsbereich dar, die Straßenraumgestaltung entspricht nicht einer innerörtlichen Situation und wird dementsprechend auch nicht so wahrgenommen. Schnelles Fahren ist eine Folge davon.

Abb. 47: großflächig versiegelte Bereiche

Abb. 48: Unterführung unter Bahn

Abb. 49: Bahnhof mit Gestaltungsdefiziten

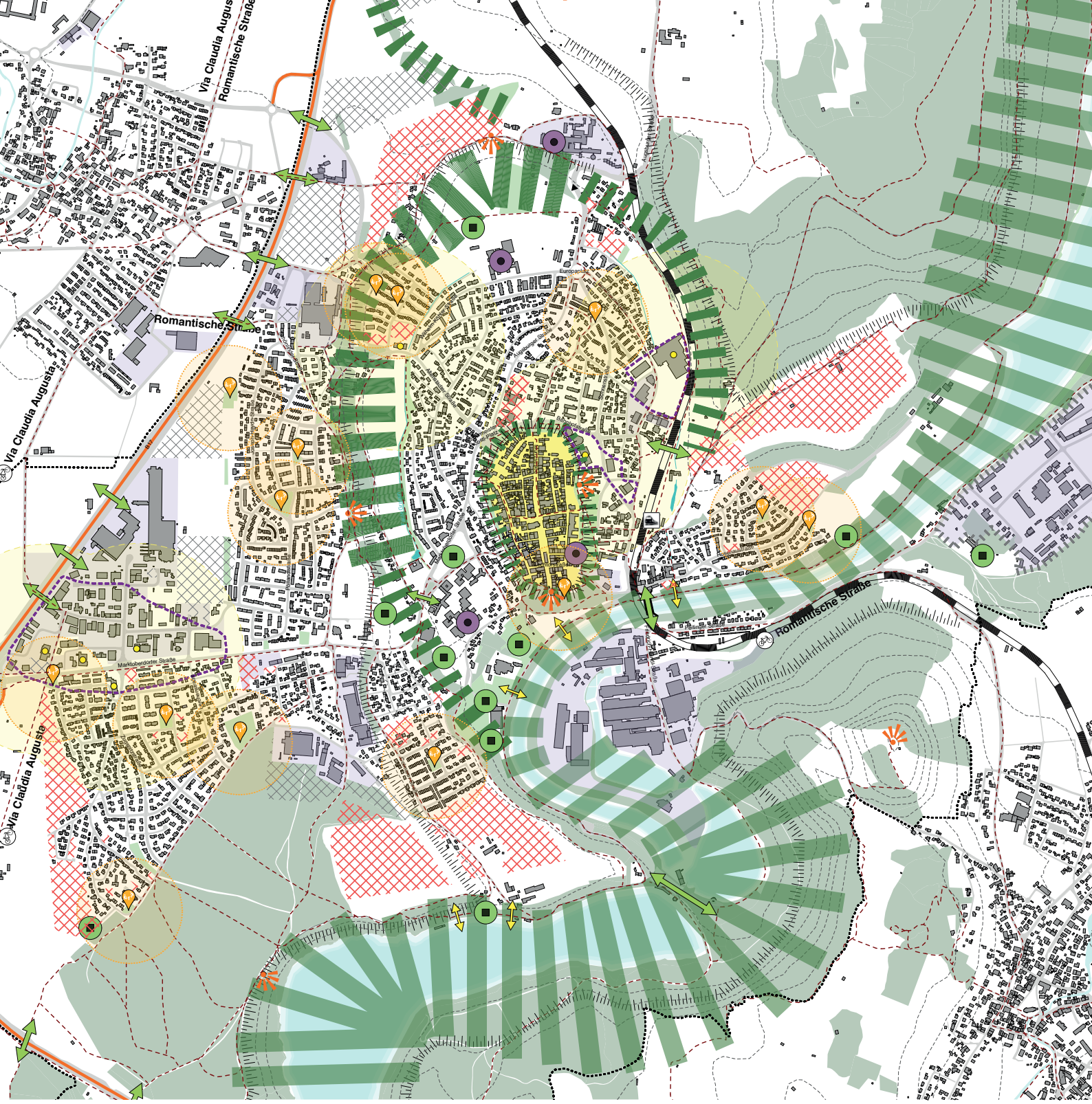
Abb. 50: Vorbereiche Bahnhofstraße

5.2 QUALITÄTEN UND POTENZIALE

Auch die Qualitäten und Potenziale für die Stadt Schongau wurden in räumlich – gestalterische und funktionale Mängel untergliedert.

5.2.1 RÄUMLICH - GESTALTERISCHE QUALITÄTEN UND POTENZIALE:

- Der Lech als stadtnahes Gewässer, das untrennbar mit der Entstehung der Stadt Schongau auf dem ehemaligen Lechumlaufberg verbunden ist, stellt eine große Qualität für die Stadt dar und findet sich sogar im neuen Slogan der Stadt („Leben am Lech“)
- Entlang der Lechschleife findet sich nördlich des Sportareals eine größere Grünfläche in direkter Nähe zum Stadtgebiet, ebenso bietet der Grüngürtel rund um die Altstadt entlang der historischen Stadtmauer großes Potenzial für eine Aufwertung im Hinblick auf qualitätvolle, stadtnahe Erholungsflächen mit Alpenblick.
- In unmittelbarem Anschluss an die Siedlungsgebiete Lechvorstadt und Forchet schließen Wälder, die großes Potenzial für Naherholung bieten, an. Auch südlich des Lechs Richtung Peiting sind großflächige Waldflächen vorhanden, die über Spazierwege erschlossen sind und Möglichkeiten für naturnahe Erholung bieten.
- Die ehemalige Lechschleife bietet rund um den Schongauer Stadtkern die Möglichkeit, eine Grünverbindung zu erhalten und Naherholung direkt im Anschluss an die Wohngebiete zu realisieren. Hier bietet sich das Potenzial, diese Schleife in Zukunft als Grünachse zu erhalten und aufzuwerten, so dass nicht nur der historischen Bedeutung der Lechschleife Rechnung getragen wird, sondern darüber hinaus ein Rückzugsraum für Natur, aber auch einen Erholungsraum für die Schongauer*innen entsteht. Der behutsame Ausbau von Aktivflächen z.B. am Schwanenweiher bietet ein großes Potenzial, Freizeit und Naturerlebnis zu verbinden.
- Die topographische Situation, die durch die historische Entstehung des Lechumlaufbergs bedingt ist, bietet reizvolle Blickbeziehungen zwischen der Hangkante der Lechschleife und der auf dem Lechumlaufberg situierten Altstadt Schongaus. Von beiden höher gelegenen Bereichen bieten sich zudem außergewöhnliche Ausblicke auf das Panorama der Allgäuer Alpen.
- Eine besondere Qualität stellt die historische Altstadt Schongaus dar, welche in den letzten Jahrzehnten bereits aufwendig saniert wurde. Die von den Stauffern angelegte früher blühende Kleinstadt an der Handelsroute nach Italien hat sich ihren Charme bewahrt und zieht mit ihrer Lage an der romantischen Straße zahlreiche Besucher an.
- Die am Marienplatz geschaffene Fußgängerzone ermöglicht ein Flanieren und Verweilen und wertet damit den öffentlichen Raum in der Altstadt maßgeblich auf. Hier besteht ein Potenzial zur Schaffung von



Räumlich-gestalterisch

- Gewässer
- öffentliche Grünflächen
- ortsnahe Wälder
- hochwertige landschaftliche Bereiche / Grünzüge
- raumprägende Topografie
- historische Altstadt mit Stadtmauer

Funktional

- großflächige Einzelhandels-Zentren
- Supermarkt/Discounter/ Nahversorger
- Einzugsbereich Supermarkt (400m)
- Bildungseinrichtungen mit regionaler Bedeutung
- Freizeitangebot
- Spielplätze
- Radius Spielplatz 200m
- weit verzweigtes Fuß- und Radwegenetz
- Aussicht
- Zugang zum Lech / Lechufer
- bestehende Verbindungen
- Mobilitätsknoten Bahn
- gute überregionale Anbindung
- hohes Arbeitsplatzangebot
- Potenzial zur Neuordnung
- Flächenpotenziale Wohnen
- Flächenpotenziale Gewerbe

Grundkarte

- Bestandsgebäude
- Bahntrasse
- Brücke
- Gemeindegrenze
- Höhenlinie

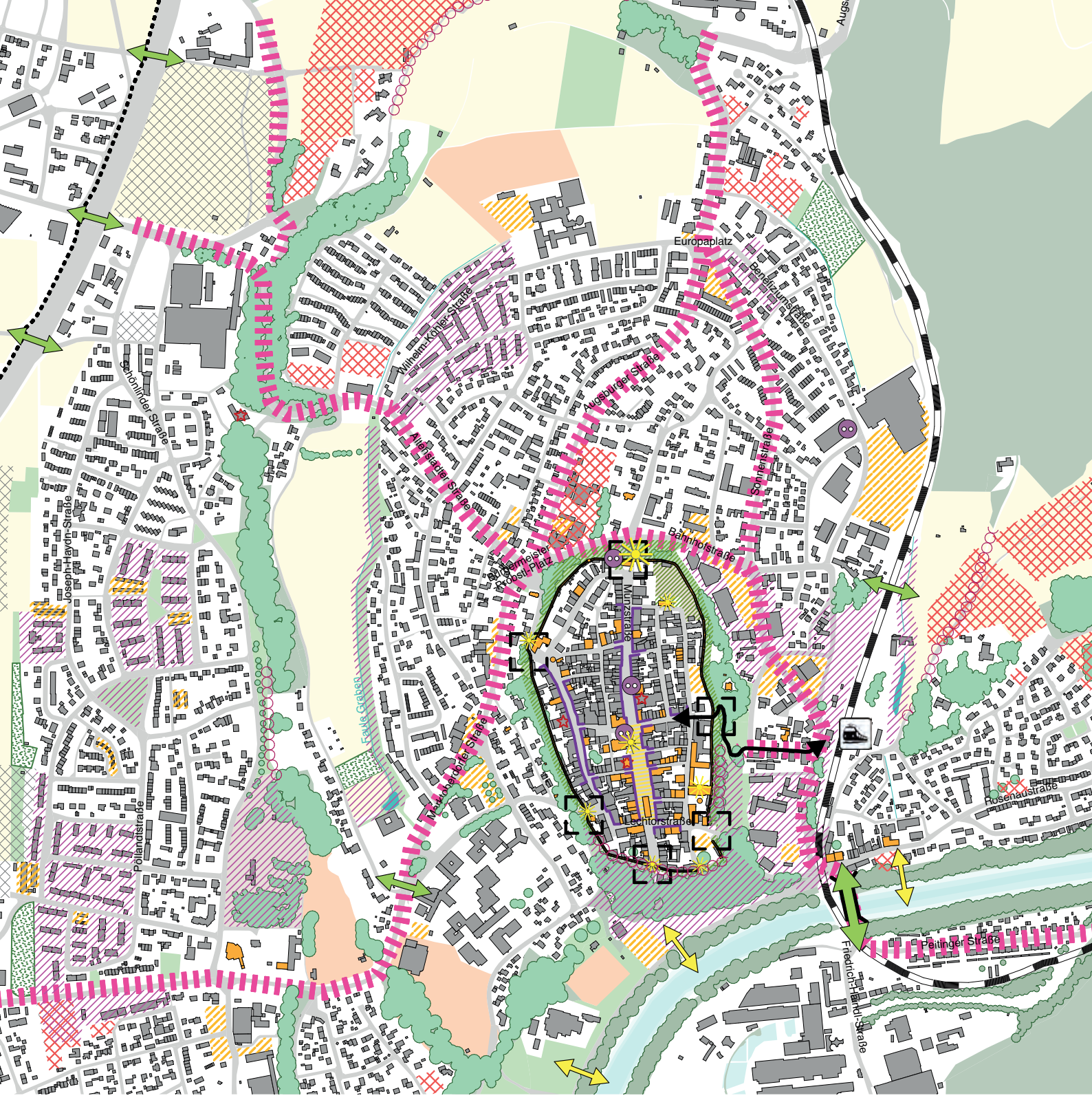
Abb. 51: Qualitäten und Potenziale - Gesamtstadt

begleitenden gastronomischen und dienstleistungs- sowie einzelhandelsorientierten Nutzungen, um eine Belebung der Fußgängerzone zu ermöglichen.

- Die zahlreichen historischen Gebäude und Baudenkmäler sowie die gut erhaltene Stadtmauer mit den Stadttoren erschaffen ein ganz besonderes Flair und tragen zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei.
- Der Besuch des Stadtmauerparks mit prägendem Baumbestand wertet diesen Bereich als Naherholungsfläche auf und verbindet den Altstadtcharme mit dem Naturerlebnis, der von der beeindruckenden Aussicht auf die Alpen und den Lech noch unterstrichen wird.
- Der Lech stellt mit seinen Auwäldern eine grüne Ader im Stadtgebiet dar. Der Lech stellt trotz seiner technischen Verbauung eine große Qualität für die Stadt dar, deren volles Potenzial noch ausgeschöpft werden muss.
- Die Mehrheit der Hauptverbindungsstraßen bietet in ihren Straßenräumen Potenziale zur gestalterischen Aufwertung und Neuordnung im Hinblick auf die Zonierung. Zu nennen sind hier insbesondere folgende Straßenräume:
  - Marktoberdorfer Straße
  - Altenstadter Straße
  - Augsburger Straße
  - Sonnenstraße
  - Bahnhofstraße
  - Peitinger Straße
- Entlang dieser Haupterschließungsstraßen finden sich einige Gewerbeflächen. Diese Flächen bieten Potenzial für eine gestalterische Aufwertung, die sich auch positiv auf den Straßenraum und damit den öffentlichen Raum auswirken würde. Darüber hinaus weisen die Flächen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Im Hinblick auf die Verbesserung der innerstädtischen kleinklimatischen Verhältnisse bieten diese Bereiche hier Potenzial zur Entsiegelung.

5.2.2 FUNKTIONALE QUALITÄTEN UND POTENZIALE:

- Mit dem Gewerbegebiet an der Leithe rund um den V-Markt, den Einzelhandelsangeboten entlang der Bahnhofsstraße und dem Einzelhandelsangebot an der Marktoberdorfer Straße im Lerchenfeld bestehen im Stadtgebiet wohnortnahe Nahversorgungsmöglichkeiten. Die Standorte sind eigentlich in fußläufiger Entfernung zu den Wohngebieten, werden aber viel mit dem Auto aufgesucht. Hier wäre noch Potenzial, die Attraktivität der Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr zu erhöhen und den Anteil der Einkäufer, die die Nahversorger mit dem Rad oder zu Fuß aufsuchen, zu erhöhen.
- Insgesamt herrscht im Stadtgebiet eine zufriedenstellende, räumlich gut verteilte Abdeckung mit Nahversorgungseinrichtungen vor. Viele



Räumlich-gestalterisch

- Gewässer
- öffentliche Grünflächen
- landwirtschaftlich genutzte Fläche
- ortsnahe Wälder
- Auwälder
- stadtbildprägende Gehölze
- Friedhof
- Sport-/Freizeitflächen
- Kleingartenanlage
- historische Grünflächen mit raumprägendem Baumbestand
- Baudenkmal
- identitätsstiftende Gebäude
- Fußgängerzone
- historische Stadtmauer
- attraktive Altstadteingänge
- Straßen mit Aufwertungspotenzial
- Potenzial für Entsiegelung/Aufwertung
- Potenzial für gestalterische/ funktionale Aufwertung

Funktional

- Übernachtungsmöglichkeiten
- Aktive Erdgeschosszonen
- Mobilitätsknoten Bahn
- Stromtankstelle, E-Bike Aufladeadestation
- Wege mit besonderer Sichtbeziehung z.B. Altstadt, Alpen, Lech etc.
- bestehende Verbindungen
- Verbindung Bahnhof - Altstadt
- Zugang Lech / Lechufer
- Flächenpotenzial Wohnen
- Flächenpotenzial Gewerbe

Grundkarte

- Bestandsgebäude
- Bahntrasse
- Brücke
- Gemeindegrenze

Abb. 52: Qualitäten und Potenziale - Fokusbereich

Wohngebiete liegen innerhalb eines 400m-Radius zum nächsten Supermarkt, Potenzial zur Verbesserung bietet sich für Teile des Forchet, Schongau- West und die Lechvorstadt.

- Zahlreiche Einzelhandelsangebote finden sich auch in der Altstadt. Der vorhandene Brachenmix macht die Altstadt zu einem attraktiven Einkaufsstandort. In der Altstadt wäre noch Potenzial für nahversorgungsrelevante Angebote, wie z.B. Delikatess-Shops oder kleine Kioske, die das hier noch fehlende Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs ergänzen könnten.
- Die insgesamt relativ breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur mit überdurchschnittlich stark ausgeprägtem produzierendem Gewerbe bietet viele qualifizierte, wohnortnahe Arbeitsplätze
- Dies geht mit einer deutlich überdurchschnittlichen Beschäftigungsdichte und in Folge dessen auch mit einer niedrigen Arbeitslosenquote und einem hohem Einpendlerüberschuss einher.
- Im Stadtgebiet findet sich ein relativ umfassendes und differenziertes Lebensmittelangebot, das die Versorgung vor Ort sowie der Region sichert
- Durch die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten gelingt es der Stadt Schongau bereits sehr gut, eine sehr hohe Kaufkraftbindung zu erreichen
- Die Stadt Schongau bietet branchenstrukturell vergleichsweise diversifizierten, wenngleich nahezu durchwegs klein-mittelflächig strukturierten Einzelhandel
- Es findet sich darunter ein hoher Anteil an inhabergeführtem Fachhandel
- In der Altstadt findet ganzjährig ein attraktiver Wochenmarkt mit einem regionalen Frischeangebot statt
- Der Internetauftritt der Stadt Schongau gestaltet sich modern und übersichtlich, mit ansprechenden Imagefilmen wird Stadtmarkting betrieben
- Die Stadt bietet einen abwechslungsreichen Veranstaltungskalender
- In der Altstadt sind einige Übernachtungsmöglichkeiten zu finden. Das Angebot für Radtouristen stellt sich bislang aber überschaubar dar. Ein Ausbau des speziell für Radfahrer interessanten Übernachtungsangebots wäre dem Radtourismus zuträglich.
- In der Hauptflaniermeile Münzstraße und Marienplatz sind bereits E-Bike-Aufladestationen und Stromtankstellen für die vorhanden.
- Die Nutzungsvielfalt im Altstadtgebiet mit einer Häufung von Einzelhandelsangeboten, Gastronomie und Dienstleistungen ist sowohl für Touristen als auch für die Schongauer attraktiv. Es gilt, die Qualitäten durch den bislang überwiegend inhabergeführten Einzelhandel in der Altstadt zu erhalten und zu sichern.
- Die Stadt Schongau stellt mit vier Bildungseinrichtungen von überörtli-

cher Bedeutung ein Bildungszentrum im Landkreis dar. Wichtige Einrichtungen von mit einem hohen qualitativen Ausbildungsanspruch sind:

- Das Welfen-Gymnasium
- Die Berufsfachschule für Altenpflege und Altenpflegehilfe
- Das staatliche berufliches Schulzentrum und die private Berufsfachschule für kaufmännische Assistenten
- Die Berufsfachschule für Krankenpflege
- Im Stadtgebiet befinden sich einige attraktive Freizeiteinrichtungen:
- Schongauer Märchenwald und Tierpark
- Lech Erlebnisweg
- Plantsch Badespaß und Saunalandschaft
- Bikepark Schongau
- Lechsporthalle Schongau
- Jugendzentrum
- Sportanlage an der Marktoberdorfer Straße
- Lido am Schongauer Lechsee
- Sportanlage am beruflichen Schulzentrum

- Über das gesamte Stadtgebiet verteilt gibt es zahlreiche wohnortnahe Spielplätze. Durch die kurzen Entfernungen können die Kinder diese teilweise selbstständig erreichen. Hier bietet sich an einigen Stellen Potenzial zur Aufwertung, an anderen sind bereits Spielplätze hoher Qualität vorhanden.
- Schongau ist über ein weit verzweigtes Fuß- und Radwegenetz erschlossen. Viele Verbindungen führen durch Freiflächen und Grünbereiche und bieten attraktive Routen zu verschiedenen Zielen im Stadtgebiet. Einige Wegabschnitte bieten hier besonders attraktive Sichtbeziehungen in zur Altstadt, in die Alpen oder auf den Lech.
- Bedingt durch die spezielle topographische Situation der Stadt und der Lage auf dem exponierte Lechumlaufberg bieten sich zahlreiche Aussichtspunkte von der Altstadt Richtung Alpen aber auch zwischen der höher gelegenen Hangkante über die tiefer liegende Lechschleife auf die Altstadt. Auch am Lechufer und vom Schlossberg gibt es schöne Aussichten aufs Stadtgebiet.
- An einigen Stellen sind Zugangssituationen an den Lech vorhanden, so z.B. am Lido, wo der Lechsee in seiner Attraktivität als Badesee glänzt und die naturräumliche Schönheit besonders zu Geltung kommt. Bereiche, die Potenzial für eine Aufwertung des Lechufers bieten, finden sich hinter dem Stauwehr Richtung Nord- Osten. Hier bietet sich Potenzial für den Ausbau einerseits der Zugänglichkeit aber auch der Erlebbarkeit des Lechs sowie des behutsamen Ausbaus von Aufenthaltsbereichen. Besonderes Augenmerk sollte hier auf dem Bereich entlang des Stellplatzes an der Lechuferstraße liegen.
- Es bestehen bereits zahlreiche Verbindungen über die räumlichen Barrieren im Stadtgebiet und mildern dadurch die trennende Wirkung. Die B17 ist hier als positives Beispiel für die Verringerung der Barrierewirkung

durch zahlreiche vorhandene Überwege sowohl für den Kfz- als auch für den Fuß- und Radverkehr zu nennen.

- Bei der Bahnlinie und am Lech besteht Potenzial zur Verbesserung der Überquerbarkeit. Hier könnten zusätzliche Querungen die Verbindungen deutlich verbessern, z.B. zwischen der Lechvorstadt über die Bahnlinie hin zum Stadtzentrum sowie über den Lech als Fuß- und Radwegeverbindung nach Peiting.
- Der Bahnhaltepunkt sichert eine gute Anbindung nach Weilheim und München. Der Bahnhof stellt für den Ausbau des ÖPNV-Netzes und zur Reduzierung des Individualverkehrs einen wichtigen Baustein dar. Eine Takterhöhung und ein weiterer Ausbau wären hier wünschenswert, ebenso die Reaktivierung der wichtigen SPNV-Verbindung nach Landsberg („Fuchstalbahn“).
- Der Bahnhof ist zudem über einen Fußweg direkten an die Altstadt angebunden, so dass diese auf kurzem Weg verbunden ist. Eine gestalterische Aufwertung des Weges würde die Attraktivität zusätzlich erhöhen.
- Durch den direkten Verlauf der B17 an Schongau vorbei ist eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz mit der A96 München - Lindau, aber auch Richtung Süden nach Garmisch- Partenkirchen gesichert.
- Das Industriegebiet Schongau-Ost bietet großes Entwicklungspotenzial, welches durch eine Neuordnung und Umstrukturierung der Flächen aktiviert werden könnte.
- An die derzeitigen Siedlungsflächen schließen einige Flächen an, die für eine zukünftige Siedlungsentwicklung im Hinblick auf die Entwicklung von Wohnbauflächen Potenzial bieten.
- Auch für die Erweiterung der Gewerbeflächen konnten Flächenpotenziale identifiziert werden, die grundsätzlich geeignet erscheinen und eine weitere stabile wirtschaftliche Entwicklung in der Zukunft ermöglichen.

Abb. 54: topographisch besondere Lage der Altstadt

Abb. 55: historische Altstadtmauer

Abb. 56: Münzgebäude und -tor als Auftakt in die Altstdat

Abb. 57: Frauentor mit Biergarten

Abb. 58: Marienplatz mit Ballenhaus als Platz zum fanieren

Abb. 59: Altstadt mit inhabergeführtem Einzelhandel

Abb. 53: Lage am Lech und Blick auf das Alpenpanorama

6 Handlungsfelder und Ziele

6

6.1 HANDLUNGSFELDER

Die Handlungsfelder und Ziele bilden den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Sie stellen den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung dar und bilden die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEK.

Entwickelt wurden die Ziele und Handlungsfelder aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Steuerkreissitzungen und den Bestandsanalysen.

Für die Stadt Schongau wurden zur besseren Systematisierung des weiteren Prozesses zusammen mit den Steuerkreisteilnehmer*innen und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung fünf Handlungsfelder erarbeitet (vgl. Abb. 50).

Für jedes Handlungsfeld wurden, basierend auf den zahlreichen Anregungen aus der Bürgerbeteiligung (vgl. Kap. 2) sowie der umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse (vgl. Kap. 3, 4 und 5) grundlegende Ziele für die weitere Entwicklung der Stadt Schongau formuliert, welche in intensiven Diskussionen mit dem Steuerkreis weiterentwickelt und verbessert wurden.

Als Zwischenschritt des Entwicklungskonzepts beschloss der Stadtrat am 30. Oktober 2018 die Ziele des ISEKs. Die Ziele in Form einer Broschüre wurden den Bürger*innen auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt.

Mit der Veröffentlichung der Ziele wurden die Basis und der Rahmen für die weitere Ausarbeitung des ISEKs gesetzt.

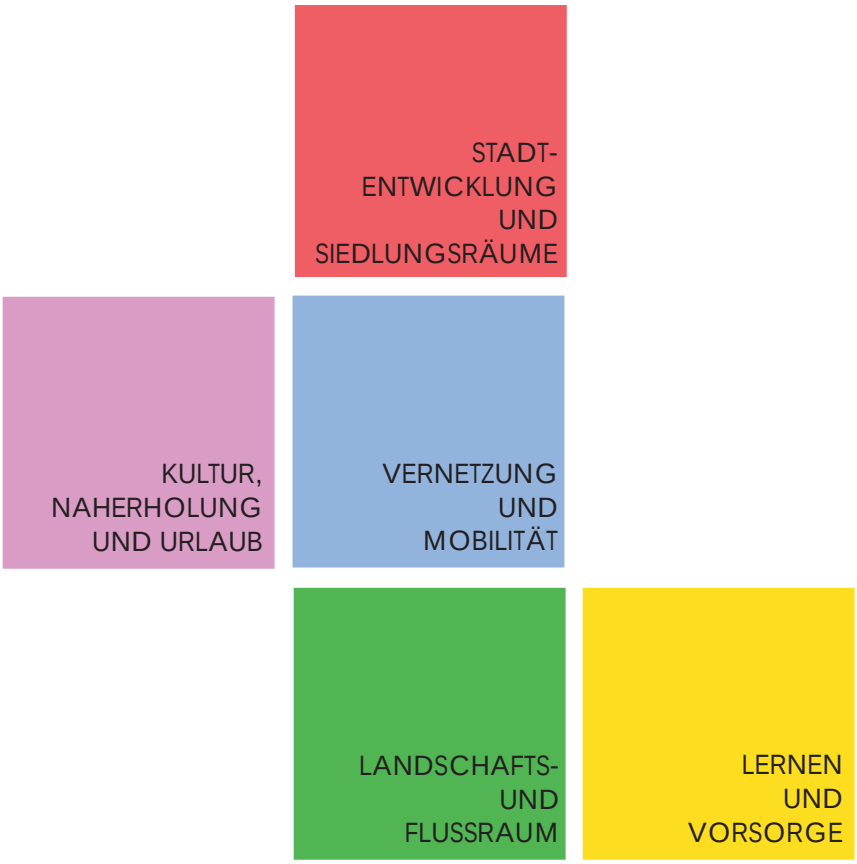


Abb. 60: Handlungsfelder ISEK Schongau

6.2 ZIELE ISEK SCHONGAU

Die Ziele sind im Folgenden je Handlungsfeld dargestellt:

1.1
REPRÄSENTATIVES ZENTRUM

Die Altstadt ist das repräsentative Zentrum der Stadt. Die denkmalgeschützte Gebäudestruktur sowie die historische Stadtmauer bleiben für die Zukunft erhalten und erlebbar. Behutsame Ergänzungen durch moderne Architektur beleben das Stadtbild.

1.2
WOHNEN IN DER ALTSTADT

Der Wohnungsbestand in der Altstadt zeichnet sich durch eine Vielzahl von innovativen Wohnformen aus. Sie bieten hohen Komfort in Verbindung mit barrierefreien und kurzen Wegen zum Einzelhandel und öffentlichen Einrichtungen.

STADT-
ENTWICKLUNG
UND
SIEDLUNGSRÄUME

1.3
ZENTRUMSFUNKTION ALTSTADT

Die Altstadt überzeugt durch eine hohe Vielfalt an Einzelhandel, Dienstleistern sowie gastronomischen und kulturellen Angeboten. Regelmäßige Events und Aktionen der Gewerbetreibenden fördern die Attraktivität der Altstadt und machen sie so zum beliebten Treffpunkt der Bevölkerung.

1. 4
ÖFFENTLICHER RAUM

Der öffentliche Raum im Stadtzentrum besitzt hohe Aufenthaltsqualität mit vielen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Naherholungsangeboten. Durch die topographische Lage der Altstadt ergeben sich einzigartige Blickbeziehungen in die Landschaft, zum Lech und den Alpen.

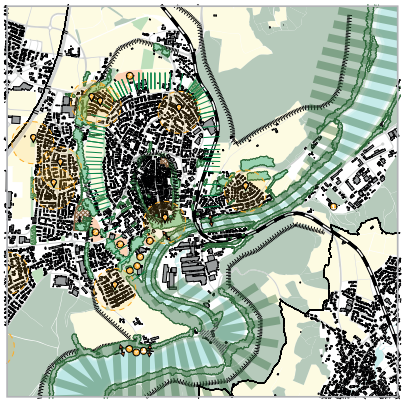
2.1
LECH

Der Lech mit den ausgeprägten Wäldern und markanten Uferzonen prägt die Stadt Schongau. Der Lech ist durch direkte Zugänge zum Ufer und auffällige Blickbeziehungen bis zur Altstadt wahrnehmbar. Die Hangleiten sind für die Naherholung behutsam erschlossen, ohne ihre ökologische Funktion für Flora und Fauna einzuschränken.

LANDSCHAFTS- UND FLUSSRAUM

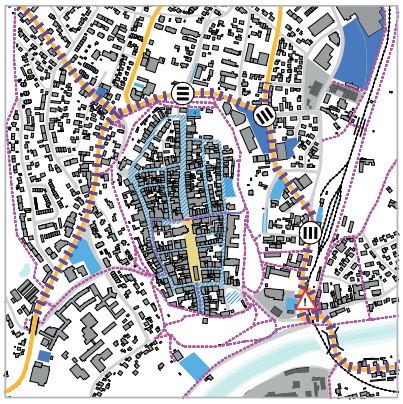
2.2
LANDSCHAFTSRAUM

Der hochwertige Landschaftsraum um Schongau ist Grundlage der regionalen Identität, weswegen die Pflege des Landschaftsbildes und der Schutz der Natur als interkommunale Aufgabe verstanden wird.



3.1
ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

Der öffentliche Nahverkehr stellt aufgrund des interkommunalen Netzangebots und seines barrierefreien Ausbaus eine Alternative zum eigenen Kfz. dar.



3.2
ALTERNATIVE MOBILITÄT

Schongau fördert alternative Mobilität. Die Stadt verfügt über ein Netz an Stromtankstellen und es etablieren sich moderne Sharing-Konzepte.

3.3
RAD- & FUSSWEGENETZ

Das lokale Rad- und Fußwegenetz ist gut ausgebaut und besitzt eine starke Verflechtung mit dem Stadtzentrum. Der barrierefreie Ausbau strategischer Streckenabschnitte ermöglicht auch Personen mit eingeschränkter Mobilität die Besonderheiten der Stadt zu erleben.

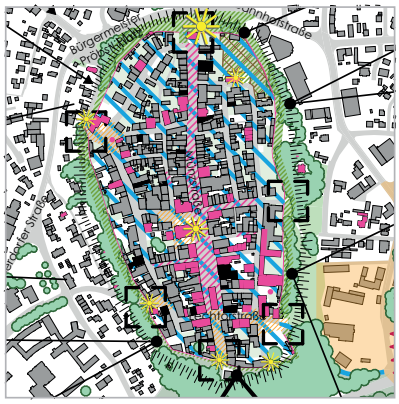
3.4
INDIVIDUALVERKEHR

Das Straßennetz ist in einem guten Zustand und wird bedarfsorientiert ausgebaut. Öffentliche Stellplätze sind ausreichend vorhanden, dominieren aber nicht das Straßenbild.

VERNETZUNG
UND
MOBILITÄT

1.5
BAHNHOFSUMFELD

Das Bahnhofsumfeld ist ein attraktives Mischgebiet, welches Ankommenden/Besuchern einen positiven Empfang in der Stadt bereitet.



1.6
SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Schongau verfolgt eine flächensparende Siedlungsentwicklung mit Fokus auf Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Aktivierung neuer Baulandflächen an den Siedlungsrändern ist sensibel auf den Landschaftsraum abgestimmt.

1.7
DEMOGRAPHISCHER WANDEL

Schongau stellt sich dem demographischen Wandel aktiv entgegen. Jungen Menschen bietet Schongau gute Perspektiven für die Gestaltung ihrer Zukunft.

1.8
WOHNEN & LANDSCHAFT

Die Wohngebiete sind mit der Landschaft gut verzahnt und zeichnen sich durch eine effiziente Anbindung an das Stadtzentrum aus. Die öffentlichen Freiräume in den Wohngebieten sind den landschaftlichen Eigenarten angepasst und stellen ein attraktives Naherholungsangebot für alle Altersgruppen dar.

1.9
BESTEHENDE GEWERBEGEBIETE

Gewerbegebiete mit geringwertigen und flächenintensiven Strukturen wandeln sich zu hochwertigen Gewerbeflächen mit attraktivem Erscheinungsbild. Es können Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben angeboten werden.

1.10
NEUE GEWERBEGEBIETE

Neue Gewerbegebiete werden bedarfsorientiert ausgewiesen und verträglich in das Stadt- und Landschaftsbild integriert.

1.1 1
EINZELHANDEL

Die peripheren Einzelhandelsschwerpunkte sind etablierte, leistungsfähige Standorte, die sich gegenseitig ergänzen und nicht in Konkurrenz zur Altstadt stehen.

4.1
TOURISMUS

Die Stadt Schongau nutzt das touristische Potential durch ihre reizvolle Lage an der romantischen Straße zwischen den Alpen und der Metropolregion München/Augsburg. Die touristische Positionierung der Stadt basiert auf den bestehenden touristischen Strukturen und überzeugt mit neuen Facetten.

KULTUR, NAHERHOLUNG UND URLAUB

4.2
KULTUR & VERANSTALTUNGEN

Das kulturelle Leben und die stadtteilübergreifenden Feste festigen das Zugehörigkeitsgefühl und die Identifikation der Stadtbewohner. Diese Veranstaltungen locken ein überregionales Publikum nach Schongau.

4.3
RAD- & WANDERWEGE

Schongau ist beliebt bei Radfahrern und Wanderern sowie attraktiver Übernachtungsort für regionale Radwanderer. Das regionale Wegenetz ist attraktiv ausgebaut, gut beschildert und Sitzbänke ermöglichen die Rast mit Weitblick.

4.4
SPORT- & FREIZEITEINRICHTUNGEN

Die Vielzahl an Sport- und Freizeiteinrichtungen ist auch in den Nachbarkommunen beliebt. Die Angebotspalette kann alle Altersgruppen bedienen und sich einer wandelnden Nachfrage anpassen.

5.1
BILDUNG

Das reichhaltige Bildungsangebot Schongaus hat regionale Bedeutung. Über die kontinuierliche Überprüfung der Nachfrage passt sich das Angebot rechtzeitig wandelnden Bedarfen an.

5.2
KINDERBETREUUNG

Das Betreuungsangebote für Kinder ist vielseitig und flexibel nutzbar und entlastet u.a. berufstätige Eltern deutlich.

5.3
SENIOREN UND SENIORINNEN

Die ältere Bevölkerung nimmt aktiv am kulturellen Leben teil und ist fester Bestandteil in den gesellschaftlichen Strukturen.

5.4
KRANKENVERSORGUNG

Das Krankenhaus von Schongau hat überregionale Bedeutung. Der Erhalt und der stete aber bedarfsgerechter Ausbau des medizinischen Angebots gewährleistet eine optimale Versorgung der Bevölkerung in der Region.

LERNEN
UND
VORSORGE

5.5
DIGITALISIERUNG

Schongau setzt in vielen Bereichen auf eine „smarte“ Stadtentwicklung. Insbesondere in der Verwaltungsarbeit und zur Nutzung touristischer Angebote sind digitalisierte Angebote etabliert.

7 Entwicklungskonzept

7

7.1 STADTENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSRÄUME

7.1.1 ALTSTADT

Die Altstadt Schongaus erfüllt wie seit jeher die Versorgungsfunktion und bildet das repräsentative Zentrum der Stadt.

Im Bereich der Altstadt ist die Stadt Schongau im Hinblick auf die Sanierung von Gebäuden und die Aufwertung des öffentlichen Raums mit Unterstützung der Regierung von Oberbayern bereits sehr aktiv. Auch wenn schon viele Erfolge sichtbar sind, gibt es dennoch einiges zu tun. Die nach Einschätzung des Denkmalamts besonders wichtigen Straßenräume bedürfen größtenteils noch einer Sanierung und Aufwertung im Hinblick auf einen attraktiven städtischen Straßenraum, der auch die Erfordernisse an Barrierefreiheit – soweit topographisch möglich - erfüllt. Auch die Sanierung von Gebäuden in der Altstadt ist noch nicht abgeschlossen und soll weiter vorangetrieben werden, hier spielt auch die Aktivierung von Wohnraum (innovative Wohnformen, kurze Wege) eine wichtige Rolle.

Besonderes Augenmerk soll in der Altstadt auf den Erhalt und die Stärkung des vielfältigen, teils noch eigentümergeführten Einzelhandels (evtl. durch Unterstützung eines Citymanagers) und eines abwechslungsreichen gastronomischen Angebots gelegt werden.

Die Aufwertung der öffentlichen Räume wird sich positiv auf den Einzelhandel, die Gastronomie und die Hotellerie auswirken. Attraktive öffentliche Räume und Plätze laden zum Flanieren und bummeln ein und sind auch für Touristen interessant.

Der Altstadtmauerring mit den historischen Stadttoren stellt eine hohe Qualität dar und soll mit der Aufwertung der umgebenden Grünflächen wieder mehr in Wert gesetzt werden. Durch die Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse zum Stadtmauerumfeld wird ein Naherholungsraum in direktem Anschluss an die Altstadt entstehen. In Verbindung mit den einzigartigen Blickbeziehungen, die sich nach Süden in Richtung Alpen bieten, kann ein Bereich einzigartiger Aufenthaltsqualität entstehen.

Handlungsfeld:

STADTENTWICKLUNG/SIEDLUNGS RÄUME

		Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.1	**Die Altstadt ist das repräsentative Zentrum der Stadt. Die denkmalgeschützte Gebäudestruktur sowie die historische Stadtmauer bleiben für die Zukunft erhalten und erlebbar. Behutsame Ergänzungen durch moderne Architektur beleben das Stadtbild.**					
1.1.1	**Erstellung einer Gestaltungssatzung** für die Sanierung und Instandhaltung des Gebäudebestands + der Gebäudevorbereiche (vgl. M.1.1.3)	V	1	kurz	Schätzung aufgrund Vergleichsprojekte 25.000 €	Private Stbauf. / Kommune
1.1.2	Aufsetzen eines **kommunalen Förderprogramms** zur Unterstützung privater Investitionen zur Instandhaltung der Gebäudesubstanz, für die energetische Sanierung und zur Unterstützung privater Investitionen, die der Aufwertung der Vorbereiche dienen (für Umsetzung von 1.1.1)	V	1	kurz	Jährliche ca. 30.000 (Anteil der Gemeinde)	
1.1.3	**Sanierung des städtischen und privaten Gebäudebestands** unter Berücksichtigung der Auflagen durch den Denkmalschutz z.B.: ▪ Münzgebäude inkl. Außenbereich ▪ ...	B	2	mittel	Kosten projektbezogen, Förderung evtl. über M 1.1.2	
1.1.4	**Durchführung von städtebaulichen und architektonischen Wettbewerben** zur Steuerung einer qualitativ hochwertigen Bebauung und Gestaltung der öffentlichen Räume (i.V.m. M.1.6.3)	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung	
1.1.5	Erhalt und bedarfsgerechte Sanierung der **historischen Stadtmauer und des Stadtmauerumgangs** nach durchgeführtem Sanierungsgutachten inkl. Begehbarkeit und touristische Erschließung (z.B. Ausstellungskonzeption), vgl. M. 4.1.5	B	1	kurz-mittel	Kosten projektbezogen, Förderungen über städtebaulichen Denkmalschutz	
1.2	**Der Wohnungsbestand in der Altstadt zeichnet sich durch eine Vielzahl von innovativen Wohnformen aus. Sie bieten hohen Komfort in Verbindung mit barrierefreien und kurzen Wegen zum Einzelhandel und öffentlichen Einrichtungen.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.2.1	**Machbarkeitsuntersuchung für die Umnutzung/Umbau** historischer Gebäude unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes	V	1	kurz	Schätzung aufgrund Vergleichsprojekte 30.000 €	Stbauf. / Kommune
1.2.2	**Weiterführung der Förderung moderner Wohnformen** mit flexibler Nutzfläche, wie Mehrgenerationswohnungen, altersgerechte Wohnungen	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung	
1.2.3	**Einrichten einer Bauherrenberatung** ▪ Förderung einer Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke ▪ Aufzeigen/aufklären für eventuell Fördermöglichkeiten bei Sanierung von denkmalgeschützter Bausubstanz bzw. ortsbildprägenden Gebäuden ▪ Promotion der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei privaten Investitionen im Sanierungsgebiet (z.B. Gebäudesanierung) (i.V.m. 1.6.1 Sanierungsarchitekt)	H	2	kurz	Handlungsempfehlung in Verbindung mit Sanierungsarchitekt M.1.6.1	
1.2.4	**Stärkere Vermarktung der Wohnungen in der Altstadt => Wohnen mit kurzen Wegen:** ▪ Durchführung von Marketingmaßnahmen z.B. Gestaltung von Flyern ▪ Einrichtung eines städtischen Immobilienportals	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung in Verbindung mit Citymanagers/Altstadtkümmerers mit M.1.3.2	

1.3	**Die Altstadt überzeugt durch eine hohe Vielfalt an Einzelhandel, Dienstleistern sowie gastronomischen und kulturellen Angeboten. Regelmäßige Events und Aktionen der Gewerbetreibenden fördern die Attraktivität der Altstadt und machen sie so zum beliebten Treffpunkt der Bevölkerung.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.3.1	**Einrichten eines Verfügungsfonds** zur Umsetzung kleinere Gemeinschaftsprojekte der Geschäftstreibenden in der Altstadt (z.B. einheitliche Weihnachtsbeleuchtung)	S	1	kurz	20.000 € / Jahr	Stbauf. / Kommune Privat
1.3.2	**City - Management**		1			
1.3.2.1	**Besetzung einer externen Stelle eines Citymanagers/Altstadtkümmerers** in Zus.arbeit mit Wirtschaftsförderung der Stadt, zuständig für (i.V.m. 4.2.1): ▪ Betreuung Verfügungsfond (vgl. M.1.3.1) ▪ Ggf. Betreuung Leerstandsmanagement (vgl. M.1.3.2.4) ▪ Mitbetreuung Gestaltungskonzept Möblierung ▪ Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen gemeinsam mit Einzelhändlern der Stadt (z.B. digitale Einkaufsstadt ggf. gemeinsam mit Nachbarkommunen vgl. IKEK) ▪ Initiierung von Events und Aktionen ▪ Stärkere Vermarktung von Wohnungen in der Altstadt vgl. M.1.2.4	S	1	kurz	20.000 € / Jahr	
1.3.2.2	**Stärkung Einzelhandel und Gastronomiebetriebe in der Altstadt z.B. durch:** ▪ Bereitstellung von Räumlichkeiten ▪ Ausweisung von Freischankbereichen ▪ Erhöhung Branchenmix durch Anwerben von Einzelhändlern aus den Nachbarkommunen (Angebot zur Eröffnung einer Zweigstelle) _> Erweiterung der Branchen- und Angebotsvielfalt evtl. lokale Produkte ▪ Förderung die barrierefreien Zugänge der Erdgeschosslagen ▪ Einigung auf einheitliche Öffnungszeiten	H	1	dauerhaft	Handlungsempfehlung / Aufgabe Citymanagement vgl. M. 1.3.2	
1.3.2.3	**Integration Geschäft für regionale Produkte** ggf. als Kooperative mit Landwirten aus der Region	H	2	mittel	Handlungsempfehlung / Aufgabe Citymanagement vgl. M. 1.3.2	
1.3.2.4	**Einrichten eines Leerstandsmanagements** zur schnellen Behebung von Leerständen bzw. Vermeidung von längeren Geschäftsleerständen	V	1	dauerhaft	Handlungsempfehlung / Aufgabe Citymanagement vgl. M. 1.3.2	
1.3.2.5	**Etablierung weiterer Feste, Märkte und kultureller Veranstaltungen** sowie Stärkung Vorhandener in Zusammenarbeit der Geschäftstreibenden in der Altstadt z.B: ▪ Aufwerten grüner Markt ▪ Schongauer Sommer (Festspiel 2019; Historischer Markt) ▪ Festlicher Sommer in der Wies; Musik im Pfaffenwinkel (Veranstaltungsort Schongau) ▪ Kunst & Kuriositätenmarkt; Altstadtfest, Mittelalterfest; Jazz im Pfaffenwinkel ▪ Weihnachtsmarkt ▪ Fotowettbewerb „Mein Lieblingsort“ ▪ Konzeptionierung und Durchführung einer Imagekampagne	H	1	kurz	Aufgabe Citymanagement vgl. M. 1.3.2 / Kulturbeauftragter vgl. M. 4.2.1	

1.4	**Der öffentliche Raum im Stadtzentrum besitzt hohe Aufenthaltsqualität mit vielen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Naherholungsangeboten. Durch die topographische Lage der Altstadt ergeben sich einzigartige Blickbeziehungen in die Landschaft, zum Lech und die Alpen.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.4.1	**Gestaltung von Straßenzügen und Plätzen**		1			Stbauf. / Kommune
1.4.1.1	**Konzept zur einheitlichen Gestaltung der Straßenzüge und Plätze mit privaten Vorbereichen** in der Altstadt in Anlehnung an den bereits gestalteten Bereich am Marienplatz/Fußgängerzone zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (u.a. auch Dr. Leonhard Zill Platz) ▪ Barrierefreiheit/-armut ▪ Möblierung ▪ Begrünung (Bäume und Blühflächen) ▪ Neuordnung Ruhender Verkehr ▪ Belagsflächen ▪ Beleuchtung	V	1	kurz	ca. 25.000 €	
1.4.1.2	Schrittweise **Realisierung des Konzepts** aus M.1.4.1.1 mit Finanzierung durch M.1.1.2	O	1	mittel-lang	Vgl M.1.1.2	
1.4.2	**Realisierung 2. Bauabschnitt entlang der Münz- und Weinstraße** analog zum bereits bestehenden Konzept	O	1	mittel	Kostenschätzung gemäß HOAI	
1.4.3	**Umsetzung Wettbewerbsergebnis** für die Grünflächen entlang der Stadtmauer ▪ ggf. Integration von Freisitzbereichen der Gastronomie (Stadtmauerbiergärten) ▪ soweit möglich barrierefreier Ausbau der Wege sowie Integration bienenfreundlicher Staudenpflanzungen (Blühpakt Bayern)	O	1	Kurz-mittel	Kostenschätzung gemäß HOAI	
1.4.4	**Erhalt, Aufwertung und Neuanlage von Spielplätzen im Bereich des Stadtmauerumfeldes** unter Berücksichtigung der Wettbewerbsergebnisse für die Grünflächen entlang der Stadtmauer	O	2	Kurz-mittel	ca. 120.000 € pro Spielfläche	
1.4.5	**Konzept zur punktuellen Stärkung prägender Blickbeziehungen:** ▪ behutsames Auslichten von Aufwuchs ▪ Erhalt des wertvollen Baumbestandes ▪ Anlage und Erneuerung von Sitzgelegenheiten und Müll- eimern ▪ Anlage von Holzstegen um Vegetation im Uferbereich nicht zu zerstören ▪ ggf, z.B. Integration „Urlechtal-Spix“ am Hohen Graben	V	2	kurz	ca. 10.000 €	
1.4.6	**Bauliche Umsetzung der Freianlagenplanung** am historischen **Münzgebäude** in Verbindung mit M 1.1.3	O	2	kurz	Kostenschätzung gemäß HOAI	
1.4.7.	**Verknüpfung Altstadt und Volksfestplatz**		2			
1.4.7.1	Machbarkeitsstudie / Wettbewerb zur Verbindung der Altstadt und des Volksfestplatzes mit Berücksichtigung: ▪ Fußweg ▪ Rutschen ▪ Schrägaufzug ▪ Rolltreppe	V	2	mittel	ca. 30.000 €	
1.4.7.2	Umsetzung der Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie (vgl.1.4.7.1)	O	2	lang	projektspezifisch	

7.1.2 AUFWERTUNG DES AREALS RUND UM DEN BAHNHOF

Rund um den Bereich des Bahnhofs entlang der Bahnhofstraße mit den Nutzungen Autohaus, Matratzengeschäft, Discounter und großflächigem Schuhgeschäft soll die derzeit städtebaulich und gestalterisch ungeordnete Situation durch ein städtebauliches Konzept neugeordnet werden, um eine bessere Nutzung entsprechend der zentralen Lage der Flächen zu erreichen. Darüber hinaus handelt es sich hier in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof um den Bereich des Ankommens in der Stadt Schongau, eine qualitative Aufwertung der Vorbereiche und des öffentlichen Straßenraums sind hier das Ziel. Eine ähnliche Situation findet sich für den Bereich am Lechberg, für welchen ebenfalls eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen ist, die die gleichen Zielsetzungen verfolgt. Die in der Studie von Transver (2013) vertieft untersuchte Neuordnung des Knotenpunkts am Lechberg spielt dabei eine entscheidende Rolle.

1.5	**Das Bahnhofsumfeld ist ein attraktives Mischgebiet, welches Ankommenden/Besuchern einen positiven Empfang in der Stadt bereitet.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.5.1	**Neuordnung Bahnhof und Bahnhofsumfeld**		1			Stbauf. / Kommune
1.5.1.1	**Städtebauliches Konzept zur barrierefreien Neuordnung des Bahnhofsumfeldes** zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Nutzerfreundlichkeit sowie Schaffung eines attraktiven Stadteingangs für Besucher die per Bahn ankommen; Aufzeigen einer stufenweisen Realisierung inkl.: ▪ Prüfung von Nutzungsänderungen auf den Gewerbeflächen zwischen Bahnhofsstraße und Lechberg ▪ Schaffung von attraktiven Wegeverbindungen zum Bahnhof (Altstadt, V-Markt, Lech) ▪ Integration Bike & Ride sowie Park & Ride Stellplätze; sichere, überdachte Fahrradabstellanlagen ▪ Optische und funktionale Integration Busbahnhof ▪ Nachnutzung/Sanierung Bahnhofsgebäude mit Güterschuppen ggf. als Gründerzentrum bzw. Räumlichkeiten für Start ups ▪ Gestaltung eines attraktiven öffentlichen Raums durch hochwertige und barrierefreie Belagsgestaltung, Begrünungsmaßnahmen sowie Beleuchtung ▪ Integration alternativer Mobilitätslösungen (Car-Sharing, E-Bikes, etc.) ▪ Berücksichtigung von vorhandenem Baumbestand ▪ Standort für öffentliche Toiletten	V	1	kurz	ca. 30.000 €	
1.5.1.2	Schrittweise **Umsetzung der baulichen Maßnahmen** aus dem Städtebaulichen Konzept Bahnhofsumfeld (vgl. M.1.5.1)	O	1	mittel-lang	ca. 4 Mio €	
1.5.1.3	**Ansprache möglicher Akteure/Betreiber** für alternative Mobilitätsangebote am Bahnhof inkl. Prüfung möglicher finanzieller Fördermöglichkeiten	H	2	mittel	Handlungsempfehlung / Aufgabe Citymanagement vgl. M. 1.3.2	
1.5.1.4	**Nutzungskonzept für Sanierung Bahnhofsgebäude** und „Güterschuppen“: ▪ Aufenthaltsbereich am Bahnhof wie Café / Kiosk ▪ Raum für Kultur	V	2	kurz - mittel	ca. 20.000 €	
1.5.1.5	**Bauliche Umsetzung** der Maßnahmen zur Sanierung des Bahnhofs mit Güterschuppen aus 1.5.1.4	B	2	lang	Vgl. Kostenermittlung nach M. 1.5.1.2	

7.1.3 SCHAFFUNG VON WOHNRAUM

Das Entwicklungskonzept für die Stadt Schongau zeigt auf, wie sich die Stadt Schongau zukünftig entwickeln soll. Dafür wurden unter anderem Aussagen zur Siedlungsentwicklung getroffen. Hier sind Flächen dargestellt, auf welchen eine Siedlungsentwicklung zukünftig grundsätzliche denkbar ist. Dafür wurden die Flächen im Hinblick auf die Realisierung in verschiedene zeitliche Stufen eingeteilt. Als ein erster Schritt zur Gewinnung neuer Flächenpotenziale gilt es, die Baulücken in Stadtgebiet zu aktivieren. Hierfür wird begleitend zum ISEK eine Flächenmanagement-Datenbank erstellt.

In einem nächsten Schritt kann im Sinne einer gesteuerten Siedlungsentwicklung auf die Flächen, die mit einem kurzfristigen Zeithorizont gekennzeichnet sind, zurückgegriffen werden.

Angedacht sind:

- das Areal an der Augsburger- / Bahnhofstraße
- die Fläche der Gärtnerei an der Augsburger Straße/ Alte Steige
- außerdem der Bereich Colmarer Straße/ Dübendorfer Straße
- die Fläche zwischen Marktoberdorfer- / Amselstraße
- die Fläche östlich der Franz- Josef- Strauß- Straße

Im Entwicklungskonzept sind darüber hinaus aber auch mittelfristige Flächenpotenziale aufgezeigt. Diese sind östlich anschließend an die Lechvorstadt, östlich der Colmarer Straße zum Lech hin und auf der gegenüberliegenden Seite der Colmarer Straße verortet.

Am westlichen Ende des Forchets, westl. der Franz- Josef- Straße sowie nördlich der Straße „Am Eichenfeld“ entlang der Hangkante, befinden sich weitere Flächen, die für eine mittelfristige Siedlungsentwicklung vorgesehen sind.

Für eine sehr langfristige Entwicklungsperspektive der Stadt Schongau ist grundsätzlich vorstellbar, die Lechvorstadt nach Norden hin zu erweitern. Ebenfalls könnten die Gebiete an der Colmarer Straße weiter in Richtung Lech bzw. auf der gegenüberliegenden Seite nach Westen erweitert werden. Eine bauliche Entwicklung vor allem der landwirtschaftlich geprägten Flächen soll nicht zu einer Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe führen und ist frühzeitig abzustimmen. Ziel einer langfristigen Flächenpolitik ist u.a. die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum.

Bei der Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen ist auf eine Eingrünung der Ortsränder zu achten, zur Landschaft hin soll ein sanfter Übergang durch Gehölze und Hecken entwickelt werden, insbesondere die Gebiete Forchet (nach Westen hin), an der Colmarer Straße nach Süden oder bei Entwicklung der Fläche entlang der Franz-Josef-Strauss Straße.

Die Siedlungsgebiete sind durchgrünt und zeichnen sich durch Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte zur Stärkung der Nachbarschaften aus.

1.6	**Schongau verfolgt eine flächensparende Siedlungsentwicklung mit Fokus auf Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Aktivierung neuer Bauflächen an den Siedlungsrändern ist sensibel auf den Landschaftsraum abgestimmt.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.6.1	**Besetzung einer externen Stelle des Sanierungsarchitekt verantwortlich für:** ▪ Städtebauliche Begleitung und Beratung der Kommune bei der Umsetzung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet ▪ Einbindung der betroffenen Eigentümer sowie verschiedener Akteure und Gremien ▪ Einbindung der Öffentlichkeit ▪ Abstimmung mit Fachdienststellen und Städtebauförderung	S	1	kurz	Jährlich ca. 10.000 €	Stbauf. / Kommune Privat
1.6.2	**Kontinuierliche Betreuung Baulückenkataster und Flächenmanagement zur Ermittlung der Handlungsbedarfe:** ▪ Ermittlung leerstehender Gebäude ▪ Ermittlung von Brachflächen und untergenutzten Grundstücken	H	1	dauerhaft	Handlungsempfehlung / Aufgabe des Stadtbauamts oder Vergabe an Extern	
1.6.3	**Erarbeitung von Rahmenplänen/städtebaulichen Konzepten/Wettbewerbe** zur: ▪ Qualitätssicherung ▪ Einbindung neu geplanter Wohngebiete in den Siedlungszusammenhang und in die Landschaft (inkl. Planung kompakter öffentlicher Aufenthaltsbereiche und Ortsrandeingründung) ▪ als Vorbereitung der anschließenden Bauleitplanung inkl. Grünordnung,	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung	
1.6.4	**Sukzessive Sanierung und Modernisierung von Geschosswohnungsbauten** (privat/öffentlich)	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung	
1.6.5	**Förderung von Nachverdichtung**		1			
1.6.5.1	**Frühzeitige Konzeptentwicklung zur Nachverdichtung** und Aufwertung von zentrumsferneren Wohngebieten in Vorbereitung auf einen möglichen Generationswechsel	H	1	kurz	Handlungsempfehlung	
1.6.5.2	**Behutsame Nachverdichtung von untergenutzten Flächen** unter Berücksichtigung einer ausreichenden Begrünung und ortsbildverträglichen Bebauung (i.V.m. M. 1.6.4): ▪ die Aktualisierung von bestehenden Bebauungsplänen ▪ Neuaufstellung von Bebauungsplänen in Bestandgebieten inkl. Grünordnung	H	2	mittellang	Handlungsempfehlung	
1.6.6	**Förderung von Baulandvorhaltung für alternative Konzepte** wie z. B. „autarkes Wohnen“ u.a. Kleinbetriebe mit Biolandwirtschaft und Permakultur	H	3	mittel	Handlungsempfehlung	
1.6.7	**Förderung eines durchgrünten Stadtbildes** unter Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte	H	2	dauerhaft		
1.6.7.1	**Beratung privater Eigentümer zur ökologischen Gartengestaltung** durch Bund Naturschutz und weitere lokale Naturschutzorganisationen/-vereine	H	3	dauerhaft	Handlungsempfehlung / Beratung durch z.B. Bund Naturschutz	
1.6.7.2	**Förderung Wandbegrünung** u.a. an Mauern und großflächigen Gebäuden	H	3	dauerhaft	Handlungsempfehlung	
1.6.7.3	**Förderung der Entsiegelung von untergenutzten Brachflächen** im Wohnumfeld und Gewerbe der Gesamtstadt durch Entsiegelungsprogramm	H	3	kurzfristig	Handlungsempfehlung	

1.7	**Schongau stellt sich dem demographischen Wandel aktiv entgegen. Jungen Menschen bietet Schongau gute Perspektiven für die Gestaltung ihrer Zukunft.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.7.1	**Erweiterung Angebote für leistbare Wohnungen** durch Sanierung und Neubau (vgl. KommWFP) z.B. durch frühzeitige Vereinbarung zur Schaffung von vergünstigten Wohnraum mit den Planungsbegünstigten im Rahmen der Bauleitplanung (z.B. städtebauliche Verträge, Grundsatzbeschluss in Anlehnung an SoBoN)	S	2	mittel	Handlungsempfehlung	Freistaat Stbauf. / Kommune Privat
1.7.2	Kontinuierliche Bedarfsplanung für Betreuungsangeboten zur Schaffung eines guten Angebots an Betreuungsplätzen für Kinder (vgl. M. 5.2.1+ 5.2.2)	S	2	dauerhaft	vgl 5.2.1 und 5.2.2	
1.7.3	**Aufwertung des privaten Wohnumfelds**		2			
1.7.3.1	Erstellung eines **Konzepts zur Wohnumfeldverbesserung** und Durchführung von entsprechenden Maßnahmen z.B: ▪ Schaffung von Aufenthaltsbereichen ▪ Integration von gemeinschaftlichen Gartenkonzepten (z.B. Nachbarschaftsgärten) ▪ Integration von Spielbereichen mit hoher Nutzungsvielfalt ▪ Gestaltung der Grünflächen ▪ Verbesserung der Fußwegebeziehungen ▪ Zielgerichtete insektenfreundliche Beleuchtung der Außenräume ▪ Berücksichtigung der Barrierefreiheit In Schongau West und an der Wilhelm-Köhler-Straße	V	2	kurz	ca. 30.000 €	
1.7.3.2	**Kommunales Förderprogramm zur Wohnumfeldverbesserung** zur Förderung der baulichen Umsetzung von Maßnahmen aus M. 1.7.3.1	S	2	kurz	Jährliche ca. 20.000 (Anteil der Gemeinde)	
1.7.4	**Marketingmaßnahmen für Schongau als Wohn- und Arbeitsstandort** => „Gutes Leben in Schongau“ Anwerben und Halten von Fachkräften	H	3	mittel	Handlungsempfehlung / Aufgabe Citymanagement vgl. M. 1.3.2	
1.7.5	**Förderung Lehrstellen und Auszubildende** in den Betrieben für ein stabiles Berufsbildungsangebot sowie Milderung des Fachkräftemangels durch Nachwuchssicherung ▪ Bereitstellung von Wohnungen ▪ Veranstaltung von Infotagen an Schulen ▪ Steigerung Praktikumsmöglichkeiten	H	2	lang	Handlungsempfehlung / Aufgabe Citymanagement vgl. M. 1.3.2	
1.7.6	**Feinuntersuchung Schongau West** als Bemessungsgrundlage für den Einsatz des städtebaulichen Instruments der Sozialen Stadt. Vertiefte Betrachtung von: ▪ Wohnungsbestand ▪ Wohnungsnahe Versorgung ▪ Wertstoffinseln ▪ Qualität und Ausstattung des öffentlichen Raums ▪ Verkehrssituation / Stellplätze ▪ Soziale und integrative Problemstellungen	V	1	kurz-mittel	ca. 30.000 €	

1.8	**Die Wohngebiete sind mit der Landschaft gut verzahnt und zeichnen sich durch eine effiziente Anbindung an das Stadtzentrum aus. Die öffentlichen Freiräume in den Wohngebieten sind den landschaftlichen Eigenarten angepasst und stellen ein attraktives Naherholungsangebot für alle Altersgruppen dar.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.8.1	**Förderung begrünter Straßenzüge**		2			Blühpakt Bayern Stbauf. / Kommune
1.8.1.1	**Integration von extensiven Straßenbegleitgrün** => Anlage von blühenden Wiesenstreifen (z.B. Blühpakt Bayern)	H	3	kurz	Je nach Umfang stark schwankend	
1.8.2.1	**Anlage, Erhalt und Ergänzung von Straßenbegleitvegetation** z.B.: ▪ Marktoberdorfer Str. ▪ Altenstadter Str., Franz-Josef-Strauß-Str. ▪ Augsburger Str. ▪ Frauenberg und Bürgermeister-Lechbauer- Straße (Anlage von Alleen)	O	2	mittel	Für 30 Bäume ca. 150.000 € inkl. Mwst. Pflege durch Bauhof	
1.8.3	**Gestaltung von Platzflächen und Aufenthaltsbereichen** in den Wohnquartieren ▪ als Treffpunkte für die Anwohner ▪ Stärkung der Nachbarschaft ▪ Erhalt und qualitativ hochwertiger Ausbau von bestehenden öffentlichen Grünflächen.		1	mittel		
1.8.3.1	**Neugestaltung** des Platzes an der Richard-Strauß-Straße / Brahmsplatz entsprechend 1.8.3 z.B. durch: ▪ Pflege der Vegetation ggf. auslichten ▪ Errichtung von ausreichend großen Mülleimern ▪ Schaffung von Aufenthaltsqualität durch versch. Nutzungsmöglichkeiten ▪ Aufstellung von Sitzmöglichkeiten, z.B. ergonomische Bänke die den Blick in die Landschaft eröffnen ▪ ggf. Gestaltung als Blumenwiesen	O	1	mittel	ca. 800.000 €	
1.8.3.2	**Aufwertung und Steigerung Nutzungsvielfalt am Stadtweiher** ▪ Aufstellen von Bänken / Gestaltung Ruhezone bzw. Rückzugsbereichen ▪ Verbesserung Wege ▪ Ggf. Integration Urban Gardening Flächen / Gemeinschaftsgartenflächen u.U. in Kooperation mit Kindergarten	O	1	mittel	ca. 940.000 €	
1.8.3.3	**Neugestaltung der Aufenthaltsflächen an Holl-Treppe** entsprechend 1.8.3	O	2	mittel	ca. 7.500 €	
1.8.3.4	**Gestalterische Aufwertung und Weiterentwicklung des Wald-Friedhofs**	O	3	lang	50.000 €	
1.8.3.5	**Erhalt, Aufwertung und Sicherung der bestehenden Kleingärten** in Schongau ▪ Ausweisung von Gemeinschaftsgärten ▪ Stärken des sozialen und integrativen Charakters z.B. am Sonnengraben	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung	
1.8.4	**Ausbau Wegeverbindungen** in die Altstadt und zu wichtigen Zielpunkten (vgl. M. 3.3.1 – M. 3.3.3)	O		mittel	Vgl. 3.3.1 –3.3.3	

1.8.5	**Spiel- und Aktivflächen**		2			
1.8.5.1	**Erarbeitung eines gesamtstädtisches Spiel- und Aktivflächenkonzepts** ▪ Integration neuer Spielplätze in unterversorgten Bereichen z.B. in der Altstadt oder nördlich der Altstadt, ▪ z.B. Schaffung eines Mehrgenerationsplatz in Schongau West als Angebot für alle Altersgruppen und Förderung der Mischung der Altersgruppen ▪ Sanierung bestehender Spielplatzanlagen Anlagen z.B.: Am Sonnengraben, Am Forchet, Weidenstraße, Blumenstraße, Carl-Orff-Straße, Brahmsstraße ▪ Prüfung Integration von Buch-Sharing-Stationen z.B. Büchertelefonzelle	V	2	kurz	ca. 25.000 €	
1.8.5.2	**Bau von neuen Spiel- und Aktivflächen bzw. Sanierung** von vorhandenen Spielplätzen auf Grundlage des Konzepts aus M. 1.8.5.1	O	2	mittel	ca. 120.000 € pro Fläche inkl. Mwst. und Nebenkosten	

7.1.4 ENTWICKLUNG VON GEWERBEFLÄCHEN

Neben den Wohnflächen wurde im Entwicklungskonzept auch die Schaffung weiterer Gewerbeflächen berücksichtigt, um Schongaus Position als florierender Wirtschafts- und Gewerbestandort zu erhalten und zu stärken. Die Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet treten aber nicht in Konkurrenz zu den Angeboten in der Altstadt. Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbe finden sich entsprechend der Bebauungspläne noch im Lerchenfeld, weitere Potenziale entsprechend FNP nördlich der Franz- Josef- Strauß- Straße und am nördlichen Ende der Schönlinder Straße. Das Industriegebiet Schongau-Ost bietet noch Flächenpotenziale, die im Zuge einer Neuordnung und Umstrukturierung aktiviert werden können. Entlang der B17, nördlich anschließend an das bestehende Gewerbegebiet „Lerchenfeld“, ist im Entwicklungskonzept eine Fläche eingezeichnet, die für eine mögliche Erweiterung der Gewerbeflächen in Frage kommt. Bei einer am Bedarf orientierten Entwicklung neuer Gewerbeflächen ist auf eine verträgliche Integration in das Stadt- und Landschaftsbild zu achten.

Das Gebiet zwischen B17/ nördlich der Altenstadter Straße soll im Rahmen der Erstellung eines städtebaulichen Konzepts im Hinblick auf eine geordnete Gewerbenutzung entwickelt werden. Die bereits bestehenden Gewerbeflächen wandeln sich zu hochwertigen Gewerbeflächen, die die vorhandenen Flächenpotenziale intensiver nutzen und fallen durch ein attraktives Erscheinungsbild positiv auf.

1.9	**Gewerbegebiete mit geringwertigen und flächenintensiven Strukturen wandeln sich zu hochwertigen Gewerbeflächen mit attraktivem Erscheinungsbild. Es können Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben angeboten werden.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.9.1	**Konzept zur Neuordnung Gewerbegebiet Ost** zur effizienteren Nutzung der vorhandenen Flächenpotentiale, Nachverdichtung und Förderung einer Wandlung zu einem höherwertigen Gewerbegebiet (als Teilaspekt von M.1.10.2)	V	2	mittel	Vgl. 1.10.2	Stbauf. / Kommune Private Eigentümer
1.9.2	**Stärkung Standortmarketing;** Durchführung von Marketingmaßnahmen zur Anwerbung neuer Betriebe	H	1	dauerhaft	Aufgabe Citymanagement vgl. M. 1.3.2	
1.9.3	**Erarbeitung eines bespielhaften Konzepts zur Gestaltung der Vorbereiche/Straßenansichten in den bestehenden Gewerbegebieten** und Förderung von Entsiegelung von Flächen durch Begrünungsangebote (Vgl. 1.9.1)	V	3	mittel	ca.15.000 €	
1.9.4	**Umwandlung untergenutzter Gewerbeflächen** bzw. leerstehende Gewerbeflächen zu Mietbüros auf Zeit („Co-Working Spaces“)	H	2	langfristig	Handlungsempfehlung	

1.10	**Neue Gewerbegebiete werden bedarfsorientiert ausgewiesen und verträglich in das Stadt- und Landschaftsbild integriert.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.10.1	**Etablierung Gewerbeflächenmanagement** inkl. interkommunale Abstimmung zur Schaffung eines interkommunalen Gewerbegebiets mit Altenstadt	V	1	kurz	Aufgabe Citymanagement vgl. M. 1.3.2	Stbauf. / Kommune
1.10.2	**Aufstellen eines gesamtstädtischen Gewerbeflächenkonzepts bzw. Management** zur Eruierung des Flächenbedarfs und damit verbundenen nachhaltigen Flächenausweisung (unter Berücksichtigung von M. 1.9.1)	V	2	mittel	ca. 20.000 €	
1.10.3	**Ausweisung neuer Gewerbeflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs (unter Berücksichtigung M.1.10.2)** nur mit: ▪ hohem Grad an Eingrünung und Durchgrünung ▪ Berücksichtigung der bestehenden Vegetationsstruktur und vorhandenen Durchwegung bei Parzellierung von Grundstücken	H	2	langfristig	Handlungsempfehlung	
1.10.4	**Eingrünung bestehender Gewerbegebiete z.B. Gewerbegebiet West**	H	2	mittel	Handlungsempfehlung	
1.11	**Die peripheren Einzelhandelsschwerpunkte sind etablierte, leistungsfähige Standorte, die sich gegenseitig ergänzen und nicht in Konkurrenz zur Altstadt stehen.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.11.1	**Umsetzung des Sortiments- und Zentrenkonzepts** aus dem EZH – Gutachten 2018	H	2	mittel	Aufgabe Citymanagement vgl. M. 1.3.2	Stbauf. / Kommune

7.2 LANDSCHAFTS- UND FLUSSRAUM

7.2.1 NAHERHOLUNG UND FREIZEIT

Neben der Vorhaltung von Flächen für die Stadt Schongau im Hinblick auf die wohn- und gewerbliche Entwicklung sowie die Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen dürfen auch die Freihaltung von Flächen für Naherholung, Freizeit und Natur nicht im Entwicklungskonzept fehlen. Nur durch diese Flächen kann ein qualitätvolles Wohnen und Arbeiten gewährleistet werden. Für die Stadt Schongau ist anzustreben, dass die Flächen der Lechschleife durch das Freihalten von Bebauung einerseits ihrer historischen Bedeutung als ehemaliger Lechverlauf entsprechend freigehalten werden, andererseits können dadurch wohnortsnahe Erholungs- und Naturerlebnisflächen für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete zur Verfügung gestellt werden.

Zukünftige Entwicklungen von Wohnraum, die in Form von Nachverdichtungen in bereits bebauten Arealen in diesem Bereich vorgenommen werden, sind entsprechend durchgrünt und durchwegt anzulegen, um so dem besonderen Charakter dieses Areals Rechnung zu tragen. Ein Beispiel ist das Areal der Gärtnerei an der Augsburger Straße. Entlang der ehemaligen Bahntrasse oberhalb der Hangkante soll die Grünverbindung gestärkt werden. Auf dieser Trasse kann eine Ost- West- Tangente zur Verknüpfung der Wohngebiete für den Fuß- und Radverkehr entstehen. Das südlich der Klinik geplante Geotop soll erhalten und für die Erlebbarkeit der Bürger*innen entsprechend entwickelt werden.

Im Stadtgebiet sieht das ISEK sowohl eine Aufwertung der Straßenräume im Hinblick auf Beschilderung und Begrünung vor (Altenstadter-, Marktoberdorfer Straße sowie Frauenberg) als auch eine Neuordnung des Straßenraums im Hinblick auf den ruhenden Verkehr, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Begrünung (Marktoberdorfer -, Schönlinder- , Bahnhof-, Augsburger-, Sonnen- und Peitingerstraße)

7.2.2 LECH- UND LECHUFER

Von dem zentralen Knotenpunkt am Lechberg aus zweigt auch die Lechuferstraße zum Volksfestplatz mit Stellplatz für Camping - Touristen ab. Für diese Bereiche entlang der Lechuferstraße bis zur Eishalle soll ein Konzept zur Aufwertung und Stärkung der Nutzungsvielfalt auf den Naherholungsflächen erstellt werden. Darüber hinaus soll das Lechufer zugänglicher und erlebbarer werden. Die Verknüpfung von der Altstadt mit dem Lech soll an diesem Teil des Flusses, der unmittelbar an die Stadt grenzt, verbessert werden. Dazu ist es unbedingt erforderlich, die fußläufige Verbindung von Sonnengraben zum Volksfestplatz qualitativ hochwertig in Szene zu setzen. Im Hinblick auf eine

touristische Attraktivierung ist diese Verbindung von großer Bedeutung. Die unmittelbar anschließenden Sportanlagen Plantsch und Eisstadion sollen aufgewertet werden, der Volksfestplatz mit Stellplatz für Camper soll attraktiver gestaltet werden. Es gilt, den ganzen Bereich entlang der Lechuferstraße als eine Einheit zu betrachten und ein Konzept zur Aufwertung der Straßen- und Freiräume zu entwickeln. Nur so kann ein attraktiver und ansprechender öffentlicher Raum entlang dieser für Freizeit, Tourismus und Naherholung wichtigen Achse erfolgen.

	Handlungsfeld: **LANDSCHAFTS- UND FLUSSRAUM**					
2.1	**Der Lech mit seinen ausgeprägten Wäldern und markanten Uferzonen prägt die Stadt Schongau. Der Lech ist durch direkte Zugänge zum Ufer und auffällige Blickbeziehungen bis zur Altstadt wahrnehmbar. Die Hangleiten sind für die Naherholung behutsam erschlossen ohne ihre ökologische Funktion für Flora und Fauna einzuschränken.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.1.1	**Erhalt bestehender und Herstellen neuer Blickbeziehungen** entlang der Hangkante/der Altlechschleife gem. Konzept zur punktuellen Stärkung prägender Blickbeziehungen (i.V.m. M. 1.4.5.: Umsetzung durch den Bauhof))	H	2	kurz	Kosten für Stadtmöblierung: Picknick-Bank ca. 2.500 € + Informationstafel ca. 1.000 € + Ø10-15€ / m² für Pflege Bau eines Stegs ca. 5.000€	Stbauf. /Kommune Bauhof/WWA/UNB
2.1.2	**Verbessern der Vegetationsstruktur** entlang des Lechs im Stadtbereich durch: ▪ Ersetzen von standortfremden Gehölzen durch einheimisches Pflanzenmaterial gemäß dem Leitbild des Gewässerentwicklungsplans ▪ Evtl. Anlage von Blühflächen (Blühpakt Bayern) unter Berücksichtigung des Gewässerentwicklungsplans	H	2	mittel - lang	Handlungsempfehlung	
2.1.4	**Aufwertung Lechuferstraße / Volksfestplatz**		1			
2.1.4.1	**Feinuntersuchung/Konzept zur Aufwertung und Neugestaltung des öffentlichen Raums** entlang der Lechuferstraße bis zum Plantsch inkl.: ▪ behutsame Auslichtung des Gehölzbestands zur Erlebbarmachtung des Lechs ▪ Schaffung von Aufenthaltsbereichen inkl. Sitzgelegenheiten evtl. Café mit Lechterrasse ▪ Aufwertung Bushaltestelle ▪ evtl. Plattformen oder Stege an geeigneten Stellen ▪ Gestaltung Volksfestplatz ▪ Aufwertung Badestelle am Lech ▪ Aufwertung Wassertretanlage und Kneipp-Anlage ▪ Aufwertung Wohnmobilstellplatz und Ersatz während der Belegung des Volksfestplatzes vgl. M.4.3.2 ▪ Einbeziehung der Moritzbar ▪ Evtl. Anlegen eine Joggingstrecke usw. ▪ Öffentliche Toiletten Abstimmung mit Fachbehörden (z.B. UNB und Wasserwirtschaftsamt)	V	1	kurz	ca. 25.000 €	
2.1.4.2	**Umsetzung der Ergebnisse** aus der Feinuntersuchung vgl. M.2.1.4.1	O	1	mittel-lang	ca. 6,4 Mio. €	
2.1.5	Anlage eines themenbezogenen **Naturlehrpfads** (ggf. kombiniert mit QR-Codes/Geocaching) z.B. im Forchet, Lechufer	H	3	lang	ca. 25.000 €	

2.2	**Der hochwertige Landschaftsraum um Schongau ist Grundlage der regionalen Identität, weswegen die Pflege des Landschaftsbildes und Schutz der Natur als interkommuale Aufgabe verstanden wird.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.2.1	**Erhalt der besonderen Landschaftselemente** sowie Herausarbeiten der speziellen Merkmale der vorkommenden naturräumlichen Einheiten: ▪ Geotop oberhalb der Hangkante nordwestlich des Krankenhauses ▪ Hangkante und Hangflächen entlang des Lechumlaufs (Naturdenkmal, Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile ▪ Lechumlauf „Fauler Graben“ ▪ Hangkante im Osten ▪ Durch z.B.: ▪ Neupflanzungen mit typischen Baumarten an geeigneten Stellen ▪ Schaffung typischer Blickbeziehungen und Ausblicke ▪ Etablierung von Bänken an markanten Stellen u.ä. ▪ Erhalt und Neuaufstellung von Hinweisschildern zur Erläuterung der naturräumlichen Besonderheiten	H	2	dauerhaft	Pflege und Erhalt = Handlungsempfehlung/Bauhof Kosten Stadtmöblierung: Schätzung pro Picknick-Bank ca. 2.500 € + Informationstafel ca. 1.000 € + 1.500 € pro Baumpflanzung	Stbauf. / Kommune Bauhof
2.2.2	**Bewahrung und Pflege prägender Vegetationselemente** (unter Berücksichtigung DIN 1829 und RAS – LP 4 bei Baumaßnahmen) wie z.B. ▪ Begrünte Feldfluren und Hangkanten ▪ Grüngürtel entlang der Stadtmauer ▪ Uferbegleitvegetation des Lechs ▪ Förderung der Biotop- und Landschaftspflege zur Sicherung des Vegetationsbestandes ▪ Besondere Solitärbäume ▪ Alleen	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung	
2.2.3	**Bekanntmachung prägender Vegetationselemente** und Umsetzung verschiedener bewusstseinsbildener Maßnahmen in Bezug auf die Wertigkeit und Wichtigkeit des Arten- und Naturschutzes für die Stadt Schongau auch hinsichtlich Naherholung und Tourismus durch z.B. ▪ Infotafeln zur Geschichte und Entstehung ▪ Schulaktionstage ▪ VHS-Kurse zur Weiterbildung hinsichtl. „Sanfter Tourismus “ ▪ Exkursionen mit dem Bund Naturschutz ▪ Naturlehrpfad Hoher Graben ▪ Integration Thema Bienen in den Maßnahmen	H	3	mittel	Handlungsempfehlung Kosten für Stadtmöblierung: Schätzung pro Picknick-Bank ca. 2.500 € + Informationstafel ca. 1.000 €	
2.2.4	**Förderung von Ortsrandeingrünung** zur Schaffung eines fließenden Übergangs von der Siedlung in die freie Landschaft: ▪ Berücksichtigung bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung für Stadtbauamt	
2.2.5	**Umsetzung von landschaftsplanerischen Maßnahmen aus dem IKEK:** ▪ Konzept zur Landschaftsentwicklung zur Sicherung von wertvollen Freiräumen und Freiraumbeziehungen ▪ Interkommunales Ausgleichsflächenkonzept zur Vernetzung des wertvollen Biotopstrukturen	H	3	dauerhaft	Handlungsempfehlung	
2.2.6	**Renaturierung des faulen Grabens** zwischen Bahntrasse und Perlachstraße unter Einbeziehung des Kuisl- Weihers	O	2	lang	Nach HOAI	
2.2.7	**Freihalten der Altlechschleife von weiterer Bebauung** z.B.: ▪ Auflassen von Flächen bei Nutzungsaufgabe z.B. am faulen Graben	H	1	dauerhaft	Handlungsempfehlung	
2.2.8	**Pflege und Freihaltung/Freischneiden der Zuwegung und Grünflächen rund um die Dornauer Kapelle**	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung	

7.3 VERNETZUNG UND MOBILITÄT

Über die DB Regio nach Weilheim und München ist eine gute überregionale Anbindung sichergestellt. Der lokale ÖPNV schafft durch neue tangentiale Verbindungen und Netzerweiterung u.a. zur Einführung von Betriebsbussen eine gute innerstädtische Alternative zum eigenen Auto. Durch den Ausbau von Ladeinfrastruktur und Sharing-Angeboten fördert die Stadt bewusst die alternativen Mobilitätsformen.

Ein attraktives und engmaschiges Rad- und Fußwegenetz unterstützt den Umstieg vom motorisierten Individualverkehr hin zu umweltverträglicheren Fortbewegungsmitteln. Dafür ist auch eine entsprechend fuß- und radverkehrsfreundliche Gestaltung der Knotenpunkte wichtig. Auf einen soweit möglich barrierefreien Ausbau der Verkehrsanlagen ist dabei zu achten.

Im Hinblick auf den gewerblichen Verkehr (Anlieferung UPM) ist eine weitgehende Nutzung der Anbindung über die Schiene anzustreben, um den Schwerlastverkehr durch die Stadt so weit wie möglich zu reduzieren.

	Handlungsfeld: **VERNETZUNG UND MOBILITÄT**					
3.1	**Der öffentliche Nahverkehr stellt aufgrund des interkommunalen Netzangebots und seines barrierefreien Ausbaus eine Alternative zum eigenen Kfz. dar.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
3.1.1	**Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen und Bahnhofsumfeld (vgl. M. 1.5.1)**		1	mittel	ca. 100.000 € je Bushaltestelle	Kommune / Lkr / Unternehmen
3.1.2	**Ausbau regionale Anbindung mit Bus und Bahn z.B.:** ▪ Fuchstalbahn Schongau Landsberg ▪ Expressbus nach Augsburg ▪ Busverbindung ins Allgäu/Schwaben ▪ Verbesserung der Bahntaktung (z.B. Pfaffenwinkelbahn ▪ Schaffung umsteigfreie Verbindung nach München ▪ Schaffung Bahnhaltepunkt am Krankenhaus/Schongau Nord ▪ Kontaktaufnahme mit Flixbus	H	2	mittel-lang	Handlungsempfehlung	
3.1.3	**Konzept zur Verbesserung des lokalen ÖPNV Angebots z.B.:** ▪ Schaffung verbesserte tangentiale Verbindung zwischen den Stadtteilen ▪ Netzerweiterung Stadtbus (2. Linie) ▪ Prüfung Kostenfreiheit ÖPNV (über das Samstagangebot hinaus, Führerschein gegen Busfreikarte für Senioren) ▪ Förderung Angebote von Sammeltaxis /-Busse ▪ Prüfung von Möglichkeiten zur Einführung eines Betriebsbusses (Reduzierung des Individualverkehrs)	H	1	kurz	Handlungsempfehlung	

3.2	**Schongau fördert alternative Mobilität. Die Stadt verfügt über ein Netz an Stromtankstellen und es etablieren sich moderne Sharing-Konzepte.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
3.2.1	**Mobilitätsmanagement** als Multi-Chanel Information (z.B. Internet, Printmedien) über Mobilitätsangebote alternativ zum MIV ▪ ÖPNV Angebot ▪ Radnetz ▪ Neubürgerinformation ▪ Information über Homepage	H	2	mittel	Handlungsempfehlung	Kommune / StMW Bürger
3.2.2	**Förderung von Anbietern für den Verleih von (E)-Bikes, E-Roller, E-Scooter** z.B. durch städtisches Sharing-Angebot ▪ Anfrage bei einem möglichen Anbieter (z.B. Nextbike, Call-a-Bike, Emmy, etc.) ▪ Entwicklung Standort- und Betriebskonzept	H	2	lang	Handlungsempfehlung	
3.2.3	**Förderung von Car-Sharing Konzepten z.B.** Unterstützung möglicher Betreiber z.B. durch: ▪ Bereitstellen von Stellplätzen ▪ Finanzielle Unterstützung in der Anfangsphase ▪ Sicherstellung einer Grundauslastung durch die Stadtverwaltung während der Wochentage	H	3	mittel	Handlungsempfehlung	
3.2.4	**Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität** auf Grundlage der des Elektromobilitätskonzepts des Landkreises (2017)	S	2	mittel	Pro Ladestation ca. 60.000 €	
3.2.5	**Integration von Mitnahme-Bänke** an strategischen Orten in der Stadt (Bahnhof, Schule, Filmtheater, Altstadt etc.)	S	3	kurz	pro Bank mit Schildsystem ca. 3.000€	
3.3	**Das lokale Rad- und Fußwegenetz ist gut ausgebaut und besitzt eine starke Verflechtung mit dem Stadtzentrum. Der barrierefreie Ausbau strategischer Streckenabschnitte ermöglicht auch Personen mit eingeschränkter Mobilität die Besonderheiten der Stadt zu erleben.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
3.3.1	**Erarbeitung kommunales Radroutenkonzept Freizeit- und Alltagsnetz**	V	1	kurz	ca. 15.000 €	Stbauf. /Kommune
3.3.2	**Erarbeitung interkommunales Radroutenkonzept Alltagsnetz mit Altenstadt und Peiting**	V	2	laufend	ca. 30.000 €	
3.3.3	**Ausbau/Sanierung Rad- Fußwegenetz analog der Konzepte** aus M. 3.3.1und M. 3.3.2 u.a.: ▪ Marktoberdorfer Str. (insbesondere zum/am Schulzentrum) und Verbindung zum Forchet von SOG-West ▪ Schönlinder Str. ▪ Eichenweg ▪ Entlang der Hangkante ▪ Bahnhofsstraße inkl. Weg zur Altstadt ▪ Sonnenstraße ▪ Augsburger Straße ▪ Lechuferstraße ▪ Peitinger Straße ▪ entlang der Bahnlinie bis zum Krankenhaus ▪ Übergänge von den Siedlungsgebieten in die Landschaft ▪ Anbindung an Burggen und Hohenfurch ▪ Netz im Forchet - Wald ▪ Zugang zum Lido ▪ Colmarer Straße ▪ Verbesserung Holl-Treppe ▪ Querungshilfe an der Peitinger Straße auf Höhe Bushaltestelle ▪ Querungshilfe an der Marktoberdorfer Straße ▪ unter Berücksichtigung ausreichender Sitzgelegenheit und Mülleimer (Hundetoiletten) ▪ Stadtmauerweg	O	1	mittel-lang	Projektspezifische Kosten, abhängig von Ausbauzustand und entsprechen der Vorgaben des Radroutenkonzepts vgl. 3.3.1 Bau von Mittelinseln: je ca. 30.000€ bis ca. 60.000 (innerorts,ohne Grunderwerb)	

3.3.4	**Standortuntersuchung zur Integration neuer Lechbrücke ggf. nur für Fußgänger und Radfahrer** (vgl. IKEK)	V	3	lang	ca. 15.000 €	
3.3.5	**Konzept zur Erarbeitung eines möglichst barrierefreien Fußwegenetzes** (u.a. auch Erreichung besonderer Aussichtspunkte und der Grünfläche entlang der Stadtmauer i.V. m. M. 1.4.4 Umsetzung Wettbewerbsergebnis)	V	1	kurz	ca. 25.000 €	
3.3.6	**Sanierung Straßen-/Bahnunterführungen für den Fußgänger- und Radverkehr z.B.:** ▪ Bahnunterführung nördlich Bahnhof ▪ Straßenunterführung Bürgermeister-Pröbstl-Platz	O	1	mittel	ca. 100.000.- 500.000 €	
3.4	**Das Straßennetz ist in einem guten Zustand und wird bedarfsorientiert ausgebaut. Öffentliche Stellplätze sind ausreichend vorhanden, dominieren aber nicht das Straßenbild.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
3.4.1	**Bedarfsgerechter Ausbau /Aufwertung und Neuordnung Haupterschließungsstraßen** mit Aufwertung der Ortseingangssituation (i.V.m M. 3.3.3) z.B.: ▪ Marktoberndorferstraße ▪ Sonnenstraße ▪ Blumenstraße ▪ Bahnhofsstraße ▪ Colmarer Str. ▪ Wilhelm-Köhler-Str. ▪ Peitinger Straße ▪ Augsburger Straße ▪ Franz-Josef-Strauß-Straße	O	1	lang	Projektspezifische Kosten, je nach Ausbauzustand	Stbauf./Kommune Staatliches Bauamt
3.4.2	**Neugestaltung Knotenpunkte für höhere Verkehrssicherheit: z.B.:** ▪ Knotenpunkt Bahnhofsstraße ▪ Neubau Kreisverkehr zur Anbindung Schulzentrum ▪ Kreuzung Colmarer Straße ▪ etc.	O	1	mittel-lang	ca. 650.000 €	
3.4.3	**Prüfung von Möglichkeiten zur Reduzierung bzw. Verlagerung des Schwerlastverkehrs (Machbarkeitsstudie)** auf der Straße z.B. durch: ▪ Verlagerung mehr auf die Schiene → Fuchstalbahn stärken	V	2	mittel	ca. 15.000 €	
3.4.4	**Konzept zum Ruhenden Verkehr inkl.:** ▪ Parkplatzangebot Altstadt / Altstadtbezug ▪ Parkplatzangebot Bahnhof ▪ Aufzeigen von Chancen zur Reduzierung öffentlicher Stellplätze in der Altstadt zu Gunsten der Aufenthaltsqualität ▪ Prüfung Integration smarter Stellplatzerfassung (freie Parkplätze über App)	V	3	mittel	ca. 15.000 €	

7.4 KULTUR, NAHERHOLUNG UND URLAUB

Die Stadt Schongau bietet durch ihre reizvolle Lage am Rande der Alpen und ihre historische Altstadt großes touristisches Potenzial. Dieses wird durch ein zielgruppenorientiertes Angebot und eine entsprechende Bewerbung voll ausgeschöpft. Gerade für den Radtourismus und die damit verbundenen speziellen Anforderungen werden passende Angebote und Infrastruktur vorgehalten. Ein ansprechendes und vielfältiges kulturelles Angebot und die entsprechenden Räumlichkeiten dafür unterstützen einerseits die touristische Attraktivität und sorgen andererseits für Begegnungsräume innerhalb der Stadtgesellschaft. Weitere Möglichkeiten zum gegenseitigen Austausch bietet die Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Ein bedarfsgerechter Ausbau, der die Anforderung an modernen Sport- und Freizeiteinrichtungen erfüllt, ist erfolgt.

	Handlungsfeld: **KULTUR, NAHERHOLUNG UND URLAUB**					
4.1	**Die Stadt Schongau nutzt das touristische Potential durch ihre reizvolle Lage an der romantischen Straße zwischen den Alpen und der Metropolregion München/Augsburg. Die touristische Positionierung der Stadt basiert auf den bestehenden touristischen Strukturen und überzeugt mit neuen Facetten.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
4.1.1	**Touristische Positionierung**		1			Stbauf. / Kommune Tourist- Info
4.1.1.1	**Erarbeitung einer touristischen Positionierung** als Grundlage einer Ausgestaltung touristischen Konzepte und Angebote	S	1	kurz	ca. 60.000 €	
4.1.1.2	**Weiterentwicklung einer Wort- und Bildmarke** aus der touristischen Positionierung	S	2	mittel	ca. 20.000 €	
4.1.1.3	**Erarbeitung eines Marketingkonzepts**/Marketingstrategie zur Etablierung der Profilierung und Bewerbung Schongau als Tourismusstandort (inkl. Online- und Sozial Media Strategie)	S	1	mittel	ca. 20.000 €	
4.1.1.4	**Gestaltung von Flyern und Stadtbroschüre** als Werbematerialien im Sinne der Profilierung	S	2	mittel	ca. 10.000 €	
4.1.2	**Stärkung/Förderung Tourismusverein:** ▪ Koordinierung touristischer Projekte ▪ Kontaktpflege mit Akteuren der lokalen und regionalen Tourismusbranche ▪ Beratung von Anbietern touristischer Angebote	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung	
4.1.3	**Besucherlenkung**		3			
4.1.3.1	**Konzept zur Besucherlenkung inkl.:** ▪ Einheitliches Beschilderungssystem (Wegweiser und Hinweistafeln) z.B. von der Lechapotheke zur Altstadt ▪ Aufbereitung Kartenmaterial online und analog ▪ Ggf. Entwicklung Schongau App mit Hotelbuchungsfunktion und Informationen zu Sehenswürdigkeiten ▪ Infostehlen (ggf. mit Touchfunktionen)	V	3	kurz	ca. 15.000 €	
4.1.3.2	**Umsetzung der Beschilderung** gemäß Konzept aus 4.1.3.1	S	3	mittel	ca. 20.000 €	

4.1.4	**Öffnung und Erlebbarmachung historische Gebäude für Besucher:** ▪ Stadtmauer ▪ Stadttürme	H	2	mittel	Handlungsempfehlung	
4.2	**Das kulturelle Leben und die stadtteilübergreifenden Feste und festigen das Zugehörigkeitsgefühl und die Identifikation der Stadtbewohner. Diese Veranstaltungen locken ein überregionales Publikum nach Schongau.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
4.2.1	**Besetzung externe Stelle Kulturbeauftragter (ggf. i. V. m. Museumsleitung)** als Schnittstelle zwischen kulturellen lokalen Akteuren und der Stadt zur Förderung der Kulturszene und Durchführung eigener Veranstaltungen in Schongau	S	1	mittel	ca. 20.000 € jährlich	Stbauf./Kommune
4.2.2	**Schaffung Kulturzentrum** als Begegnungsraum und für Veranstaltungen und Ausstellungen, kleine Konzerte etc. (ggf. als „Virtuelles Kulturzentrum“ zur Vernetzung der verschiedenen bestehenden Veranstaltungsorte in der Stadt)	S	1	lang	Kosten projektspezifisch	
4.2.3	**Entwicklung und Etablierung** wiederkehrender Feste, Events und kultureller Veranstaltungen, Ausbau bestehende Veranstaltungen (Bündelung von Akteuren)	H	2	dauerhaft	Aufgabe Citymanager vgl. 1.2.3/ Kulturbeauftragter Vgl. 4.2.1	
4.3	**Schongau ist beliebt bei Radfahrern und Wanderern und attraktiver Übernachtungsort für regionale Radwanderer. Das regionale Wegenetz ist attraktiv ausgebaut, gut beschildert und Sitzbänke ermöglichen die Rast mit Weitblick.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
4.3.1	**Ausbau Spazier- und Wanderwegenetz** mit Belagssanierung, bedarfsgerechte Beleuchtung und Beschilderung sowie weitere Nutzungen wie z.B. Trimm Dich Pfad (vgl. M. 3.3.1 – M. 3.3.3 und 3.3.5)	O	1	lang	vgl. M. 3.3.1 – M. 3.3.3 mit 3.3.5	Kommune / Private
4.3.2	**Neuansiedlung/Ausbau von Übernachtungsinfrastruktur** insbesondere im leistbaren Segment (z.B. Campingplatz, Bed & Breakfast, Businesshotel, Verbesserung von Wohnmobilstellplätzen, Hostel)	H	2	mittel	Aufgabe Tourist-Info	
4.3.3	**Ausbau Wassertourismus und Wasserwandern** durch Schaffung der entsprechenden Infrastruktur wie Bootsanlegestellen und Hol- und Bringservice von Übernachtungsbetrieben	H	3	kurz	Aufgabe Tourist-Info	
4.4	**Die Vielzahl an Sport- und Freizeiteinrichtungen ist auch in den Nachbarkommunen beliebt. Die Angebotspalette kann alle Altersgruppen bedienen und sich einer wandelnden Nachfrage anpassen.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
4.4.1	**Erarbeitung Konzept für Ausbau Lido inkl.:** ▪ Besucherlenkung ▪ Erschließung/Zuwegung und Ausbau Stellplätze/Fahrradstellplätze ▪ Integration Bootsanlegeplatz ▪ Eventfloßfahrten / Bootsverleih ▪ Erhöhung Nutzungsvielfalt ▪ Lecherlebnisweg	V	1	kurz	ca. 10.000 €	Stbauf. /Kommune Vereine

4.4.2	**Aufwertung Wassertretanlage** (vgl. M.2.1.4)	O	1	kurz	vgl. 2.1.4
4.4.3	**Förderung von Freizeiteinrichtungen für junge Familien und Jugendliche** z.B. ▪ Kletterwald am Lech ▪ Indoorfreizeiteinrichtungen z.B. Lasertag, Kletterwand durch den DAV	H	2	mittel	Handlungsempfehlung
4.4.4	**Bedarfsgerechter Ausbau der Sportflächen** (indoor und outdoor)		1		
4.4.4.1	**Modernisierung Eisstadion** (TSV Schongau)	B	2	mittel	Kosten projektspezifisch
4.4.4.2	**Modernisierung Fußballplätze**	O	1	lang	Kosten projektspezifisch
4.4.4.3	**Integration neuer Bolzplatz in Schongau West**	S	2	mittel	Kosten projektspezifisch

7.5 LERNEN UND VORSORGE

Neben der gewerblichen Entwicklung und der Vorhaltung von ausreichend Flächen für Wohnungsbau spielt auch die Entwicklung von Infrastruktur eine Rolle. Als attraktiver Wohnstandort für junge Familien spielt hier insbesondere der Ausbau der Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche eine wichtige Rolle. Nachdem das Schulareal Schongaus bereits überplant wird - im Schuljahr 2019/2020 wurde die neue Grundschule fertiggestellt - werden sich hier für die Schulinfrastruktur zunächst keine neuen Flächenbedarfe im Stadtgebiet ergeben. Anders die Situation bezüglich der Berufsschule und der Schongauer Klinik. Hier sollen weiterhin Erweiterungsflächen vorgehalten werden. Diese wurden daher in das Entwicklungskonzept aufgenommen und schließen nördlich an das bestehende Klinik - Areal an.

Für die älter werdenden Schongauer*innen werden im Stadtgebiet zentrale und vielfältige Wohn- und Betreuungsformen vorgehalten, so dass ein aktives Teilnehmen am gesellschaftlichen und kulturellen Leben für Senior*innen gewährleistet ist.

Zum Nutzen aller Altersgruppen wird die Digitalisierung im Hinblick auf onlinebasierten Bürgerservice oder Breitbandausbau vorangetrieben.

	Handlungsfeld: **LERNEN UND VORSORGE**					
5.1	**Das reichhaltige Bildungsangebot Schongaus hat regionale Bedeutung. Über die kontinuierliche Überprüfung der Nachfrage passt sich das Angebot rechtzeitig wandelnden Bedarfen an.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
5.1.1	**Kontinuierliche Bedarfsplanung des schulischen Angebots** im Schulzentrum Schongau mit dem Ziel die moderner Lernatmosphäre auch zukünftig zu erhalten	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung	Kommune / Lkr.
5.1.2	**Bedarfsgerechter Ausbau Berufsschule;** Vorhaltung von Flächen über FNP/B-Plan (Zusammenarbeit mit Landkreis)	H	2	mittel	Handlungsempfehlung	
5.1.3	**Ausbau Angebotspalette VHS** ▪ Erwachsenenbildung ▪ generationsübergreifenden Lernkonzepten (i.V.m. M.5.3.2)	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung	
5.1.4	**Prüfung von Möglichkeiten zur Schaffung einer Außenstelle einer Fachhochschule** ggf. für soziale Berufe oder Geologie (aufgrund der bestehenden geologischen Besonderheiten aus der Eiszeit)	H	3	mittel	Handlungsempfehlung	
5.1.5	**Standortsicherung der Berufsfachschule** und weiterer Ausbildungsstandorte für Pflegeberufe	H	2	lang	Handlungsempfehlung	
5.2	**Das Betreuungsangebote für Kinder ist vielseitig und flexibel nutzbar und entlastet u.a. berufstätige Eltern deutlich.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
5.2.1	**Kontinuierliche Bedarfsplanung KITA und KiGA und Hort für ein flächendeckendes Angebot** ▪ Prüfung von Möglichkeiten zur Einrichtung eines Waldkindergartens und Anregen zur Schaffung von Betriebskindergärten ▪ Verbesserung der Öffnungszeiten z.B. in Anlehnung an Schichtdienste	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung	Kommune / Lkr.
5.2.2	**Stärkung Netz an Tagesmüttern.** Einrichten einer Betreuungsbörse auf Homepage der Stadt	H	3	kurz-mittel	Vgl. M. 1.7.2	
5.2.3	**Förderung von Ganztagesklassen** (i.V.m 5.1.1) sowie Erhalt und Erweiterung von Fördermöglichkeiten für Kinder und Jugendlichen ▪ Hausaufgabenbetreuung ▪ Ausbildungs- und Berufsberatung ▪ Vermittlung von Ausbildungsstätten	H	2	mittel	Handlungsempfehlung	
5.3	**Die ältere Bevölkerung nimmt aktiv am kulturellen Leben teil und ist fester Bestandteil in den gesellschaftlichen Strukturen.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
5.3.1	**Erweiterung/Schaffung von Treffpunkten für Senioren (i.V.m M. 1.8.3)** ▪ Mehrgenerationsplatz in Schongau West inkl. hochwertigen Nutzungsangeboten für alle Altersgruppen (vgl. M. 1.8.5) ▪ Ausbau Kneipp-Anlage (vgl. M 2.1.4) ▪ Gestaltung Stadtweiher (vgl. M. 1.8.6)	H	2	Kurz-mittel	vgl. M. 1.8.5 vgl. M. 2.1.4 vgl. M. 1.8.6	Stbauf. / Kommune Verein

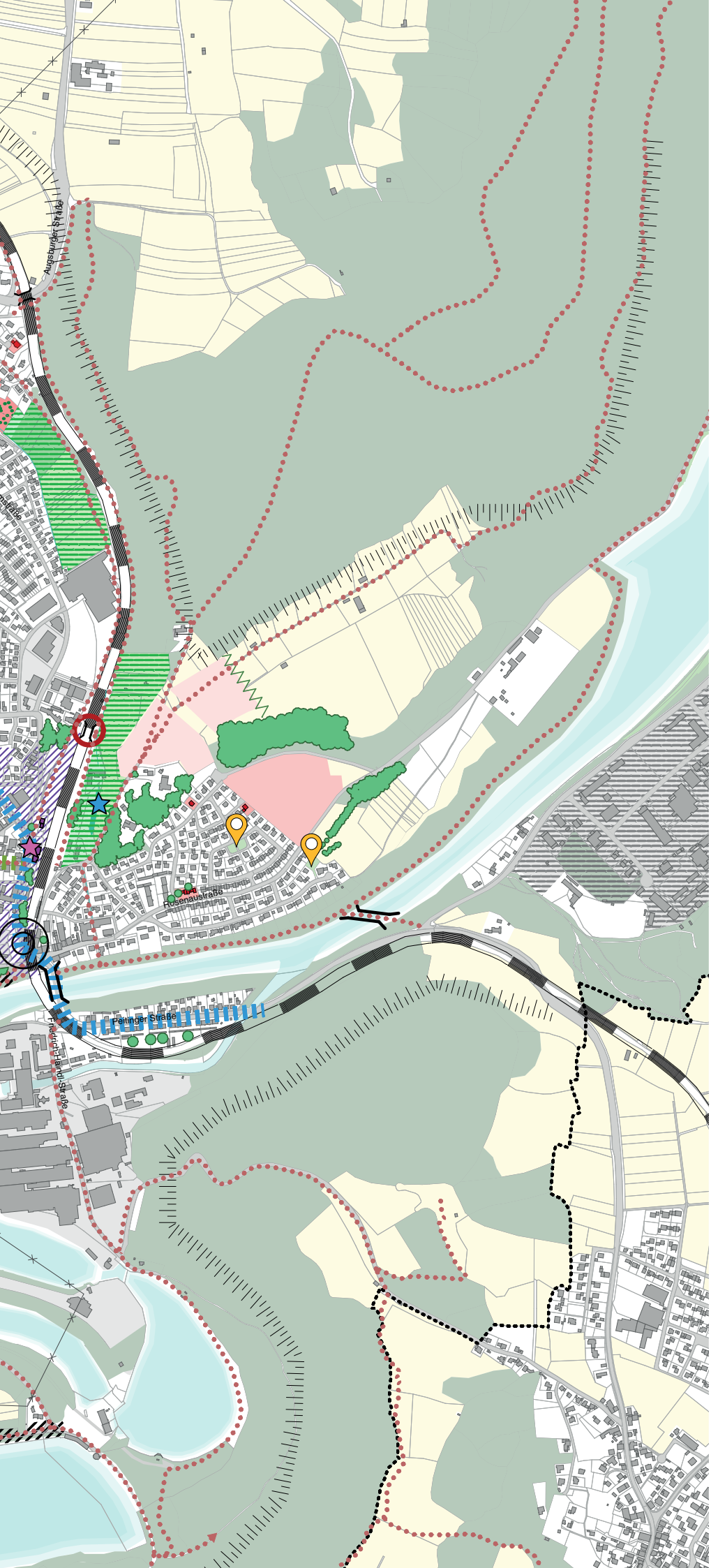
5.3.2	**Erhalt und Erweiterung der Bildungsangebote für die ältere Bevölkerung** mit generationsübergreifenden, integrativen Ansätzen (z.B. Lernen mit jüngeren, Lesepatenschaften, Repair-Café etc.) u.a. auch für Themen zur Erlernung von neuen Technologien (i.V. m M. 5.1.3.)	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung	
5.3.3	**Attraktivitätssteigerung der Bildungsgebote für Erwachsene durch ein verbessertes Marketing**	H	3	mittel	Handlungsempfehlung	
5.3.4	**Einrichten einer Börse für Leihoma/-opa**	H	3	mittel	Handlungsempfehlung	
5.3.5	**Alternative Wohnangebote für Senioren z.B.:** ▪ Senioren-WG ▪ Betreutes Wohnen ▪ Demenz-WG	H	1	kurz	Handlungsempfehlung	
5.4	**Das Krankenhaus von Schongau hat überregionale Bedeutung. Der Erhalt und der stete aber bedarfsgerechter Ausbau des medizinischen Angebots gewährleistet eine optimale Versorgung der Bevölkerung in der Region.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
5.4.1	**Kontinuierlicher Ausbau Krankenhaus** (Krankenhaus GmbH des Landkreises Weilheim Schongau)	H	2	lang	Handlungsempfehlung	Kommune / Klinik Landkreis
5.4.1.1	**Kontinuierliche Bedarfsplanung zur nötigen Modernisierung** bzw. Erweiterung des Krankenhausangebots (Landkreis Weilheim Schongau)	H	2	lang	Handlungsempfehlung	
5.4.1.2	**Flächenbevorratung für ggf. nötige bauliche Erweiterungen**; Vorhaltung von Flächen über FNP/B-Plan „Medizincampus“ am Krankenhausstandort (Ansiedlung v. Fachärzten; Therapeuten; med. Dienstleistern; etc.)	H	2	lang	Handlungsempfehlung	
5.4.1.3	**Bauliche Erweiterungen bei Bedarf** (Landkreis Weilheim Schongau)	H	2	lang	Handlungsempfehlung	
5.4.2	**Förderung niedergelassener (Fach-)Ärzte und ergänzender medizinischer Dienste (z.B. Ergo-, Physiotherapie)** ▪ Bereitstellung von barrierefreien Praxisräumlichkeiten, ▪ dezentrale Verteilung über das Stadtgebiet mit guter ÖPNV-Anbindung ▪ Etablierung Ärztehaus/ medizinisches Versorgungszentrum bei Bedarf gemeinsam mit medizinischen Diensten ▪ Angebot an mobilen, aufsuchenden medizinischen Diensten	H	2	dauerhaft	Handlungsempfehlung	
5.4.3	**Schaffung Anreize durch Förderung einer digitalen Gesundheit durch z.B.:** ▪ Förderung des Ausbaus der Telematik Infrastruktur für das Gesundheitswesen ▪ Einführung und Nutzung medizinischer Anwendungen (z.B. elektronischer Arztbrief, einheitliche Medikationspläne etc.) ▪ Implementierung elektronischer Krankenakte, und Patientenfach ▪ Angebot für telemedizinischer Leistungen	H	3	lang	Handlungsempfehlung	

5.5	**Schongau setzt in vielen Bereichen auf eine „smarte“ Stadtentwicklung insbesondere in der Verwaltungsarbeit und zur Nutzung touristischer Angebote sind digitalisierte Angebote etabliert.**	Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
5.5.1	**Etablierung Smart City Elemente** ggf. in Kooperation mit privaten Akteuren (z.B. Gewerbetreibenden) z.B. hinsichtlich: ▪ Informationsboards Altstadt zum Einzelhandel ▪ Smartes Stellplatzleitsystem (vgl. M. 3.4.4) ▪ Beleuchtung ▪ Müllentsorgung ▪ Nachbarschaftsportal (ähnlich nebenan.de) ▪ Etc.	S	2	lang	Erstmalig ca. 200.000 € jährlich dann jährlich ca. 50.000 €	Stbauf. /Kommune Netzbetreiber / StM Wi
5.5.2	**Einrichtung Online-basierter Bürger-Service** („Digitale Verwaltung 2020“) ▪ Beantragung Pass- und Personalausweis ▪ Beantragung Anwohnerparkausweis ▪ Meldeangelegenheiten	H	2	mittel	Handlungsempfehlung	

7.6 EXKURS: SCHONGAU WEST

Für den Stadtteil Schongau – West wurde im Verlauf des Planungsprozesses deutlich, dass einige spezifische Problemstellungen im Hinblick auf die Sozialstruktur, aber auch auf den in die Jahre gekommenen Geschosswohnungsbau inklusive wenig ansprechend gestalteter Freiflächen bestehen, die im Rahmen des ISEKs nicht in ausreichender Tiefe untersucht werden konnten. In der Konsequenz wurde dafür eine vertiefte Feinuntersuchung in den Maßnahmenkatalog als eine Folgemaßnahme des ISEKs aufgenommen, dieses Vorgehen wurde bereits mit der Regierung von Oberbayern als fördermittelgebende Behörde abgestimmt.

Europaplatz
Benefizium
Wilhelm-Köhler-Straße
Augsburger Straße
Sonnenstraße
Altenstadter Straße
Bahnhofstraße
Münzstraße
Lechtorstraße
Marktoberdorfer Straße
Schönlinder Straße
Joseph-Haydn-Straße
Pöllandtstraße
B17
Marktoberdorfer Straße
Lerchenstraße
Zugspitzstraße
Colmarer Straße



Rahmenplan

- Bebauung Baulücken
- kurzfristige Flächenpotenziale Wohnbauentwicklung
- mittelfristige Flächenpotenziale Wohnbauentwicklung
- langfristige Flächenpotenziale Wohnbauentwicklung
- langfristiges Flächenpotenzial Gewerbeentwicklung nach FNP
- Gewerbeflächenpotenziale nach B-Plan
- potenzielle Gewerbeneuausweisung
- von Bebauung freizuhaltende Flächen
- Erweiterungsflächen Krankenhaus und Berufsschule
- Neuordnung Gewerbegebiet
- Städtebauliches Konzept / Neuordnung Mischgebiet
- Feinuntersuchung soziale Stadt
- Konzept zur Aufwertung, u.a. Erhöhung Nutzungsvielfalt auf den Naherholungsflächen (inkl. Parkplätze, Erschließung usw.)
- barrierefreie Gestaltung im Zentrum, Aufwertung Straßenraum
- Sanierung Gebäude
- Stärkung Einzelhandel in Altstadt
- Gestaltung/Aufwertung Ortseingang
- Ortsrandeingrünung
- Schaffung/Aufwertung von Plätzen/Treffpunkten
- attraktiver Spielplatz
- Aufwertung Sportanlagen
- Aufwertung Kneippanlage
- Integration Bootssteg
- Grünverbindung stärken
- Aufwertung Grünflächen an der Stadtmauer
- Biotop/Geotop erhalten und entwickeln
- Siedlungsentwicklung mit besonders hoher Durchgrünung
- Renaturierung bzw. Aufwertung städtischer Feuchtbiotope/Lechufer
- Erhalt ortsbildprägender Gehölze
- Ausbau Fußgängerunterführung
- Ausbau Verkehrsknotenpunkt
- Aufwertung des Straßenraums (Beschilderung, Begrünung usw.)
- Neuordnung des Straßenraums (ruhender Verkehr, Fuß- & Radweg, Begrünung)
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetz
- Ausweisung Fahrradstraße
- Altstadteingang
- Raumkante schaffen
- Landwirtschaft
- Wald
- Grünfläche
- Sportplätze
- Friedhof
- Gewerbe
- Hochspannungsleitung
- Gemarkungsgrenze

Abb. 61: Entwicklungskonzept

8 Ausblick – die nächsten Schritte

8

Nach Vorstellung und Beschluss des ISEKs im Stadtrat am 18.02.2020 folgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abwägung der Stellungnahmen nach §137, §138, §139(1), §141 BauGB.

Ab 2021 können somit erste Maßnahmen unter Einsatz von Fördermitteln im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.

Neben der Durchführung erster wichtiger Maßnahmen in Form von vorbereitenden Konzeptentwicklungen und Feinuntersuchungen zur Attraktivierung des Bahnhofsumfeldes, Vorplanungen zum Festplatzgelände mit Neugestaltung des Wohnmobilstellplatzes und Integration des Lechs, sowieVoruntersuchungen zur Sanierung und Nachverdichtung des kommunalen Geschosswohnungsbaus an der Wilhelm-Köhler-Straße sollten auch erste Impulsprojekte möglichst zeitnah in Angriff genommen werden. Durch die Umsetzung solcher Maßnahmen wird den Bürger*innen gezeigt, dass der Prozess des ISEKs weiter voranschreitet. Diese Gelegenheit kann auch dafür genutzt werden, öffentlichkeitswirksam einen Auftakt zur Umsetzung der weiteren folgenden Maßnahmen zu setzen.

Der Stadtrat hat in den Steuerkreissitzung im April 2019 Maßnahmen ausgewählt, die aus Sicht des Stadtrats relativ zeitnah realisiert werden können und damit als wesentliche nächste Schritte für das ISEK angesehen werden können.

Die ermittelten zwölf kurzfristig anzugehenden, wichtigen Maßnahmen sind folgende:

- M.1.1.5 Erhalt und bedarfsgerechte Sanierung der historischen Stadtmauer und des Stadtmauerumgangs
- M.1.3.1 Einrichten eines Verfügungsfonds
- M.1.3.2 City Management
- M.1.5.1 Neuordnung Bahnhof und Bahnhofsumfeld mit Sanierung Bahnhofsgebäude
- M.1.7.6 Feinuntersuchung Schongau – West
- M.2.1.4 Aufwertung Lechuferstraße / Volksfestplatz
- M.2.2.7 Freihalten der Altlechschleife von weiterer Bebauung
- M.3.1.1 Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen und Bahnhofumfeld
- M.3.3.1 Erarbeitung eines kommunalen Radroutenkonzepts für das Freizeit – und Alltagsnetz
- M.4.2.1 Besetzung einer externen Stelle mit einem Kulturbeauftragten
- M.4.4.1 Erarbeitung eines Konzepts für den Ausbau des Lido
- M.4.4.4 Aufwertung Sportflächen

9 Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Untersuchungsgebiet ISEK Schongau 4
Abb. 2: Lage im Raum 5
Abb. 3: Planungsprozess 7
Abb. 4: Abstimmungsprozess mit dem Steuerkreis 8
Abb. 5: Karte 1 Raumstruktur 13
Abb. 6: Karte 1a Raumstruktur Gebietskat 13
Abb. 7: Karte 2 Regionalplan 13
Abb. 8: Karte 3 Regionalplan 13
Abb. 9: Flächennutzungsplan der Stadt Schongau (Stadt Schongau, 2019) 14
Abb. 10: Parkraumkonzept Altstadt, Stand 2017 16
Abb. 11: Gesamtkonzept 18
Abb. 12: mögliche Fußgänger und Radwegebeziehungen 18
Abb. 13: LK WM - SOG: Teilindex „Jugendhilfeindex“ 2014 - 2016 im Vgl. zu Bayern, SRA 21
Abb. 14: LK WM - SOG: Sozialräumlicher Index 2014 - 2016 im Vgl. zu Bayern, SRA 21
Abb. 15: LK WM - SOG: Gesamtindex: Jugendhilfe- und Sozialräuml. Index 2014 - 2016 im Vgl. zu Bayern, SRA 22
Abb. 16: Bindungen - Gesamtstadt 30
Abb. 17: Siegerentwurf (Büro Lohrer - Hochrein) 32
Abb. 18: Spielplätze in der Stadt Schongau, Homepage der Stadt Schongau 33
Abb. 19: Grün- und Freiräume Stadt Schongau 36
Abb. 20: Ortsbild Gesamtstadt Schongau 38
Abb. 21: Ortsbild Fokusbereich Stadt Schongau 40
Abb. 22: Ortsbild Stadt Schongau 42
Abb. 23: Rad- und Fußwege Stadt Schongau 44
Abb. 24: Mobilität Stadt Schongau 46
Abb. 25: Nutzungen und soziale Infrastruktur Stadt Schongau 48
Abb. 26: Topographie Stadt Schongau 50
Abb. 27: Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland (Statistik Kommunal 2018) 51
Abb. 28: Tourismus Stadt Schongau 52
Abb. 29: Verflechtung mit den Nachbargemeinden 54
Abb. 30: Natürliche Bevölkerungsentwickung (Landesamt für Statsitik, 2018) 57
Abb. 31: Wanderungen (Landesamt für Statsitik, 2018) 57
Abb. 32: Bevölkerung nach Altersgruppen (Landesamt für Statistik, 2018) 58
Abb. 34: Anteil der u-18 Jährigen pro Block in % 59
Abb. 33: Altersverteilung je Block (Stadt Schongau) 59
Abb. 35: Anteil der Ü-65 Jährigen pro Block in % 59
Abb. 36: Bevölkerungsdichte pro Block in % / Einwohner je Hektar 60
Abb. 37: Überbaute Fläche / Block (Wohnfläche) 61
Abb. 38: Städtebauliche Dichte / Block (Wohnfläche) 62

Abb. 39: Prognose Bevölkerungsentwicklung (Eigene Darstellung, Daten: Landesamt für Statistik) 63
Abb. 40: Berechung des Bedarfs an Wohneinheiten (Eigene Darstellung ; Daten Landesamt für Statistik) 64
Abb. 41: Wohnbauflächenbedarf der Stadt Schongau bis 2035 bei 0,24% durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum, entspricht Szenario 2, (Eigene Darstellung, Daten: Landesamt für Statistik) 65
Abb. 42: Wohnbauflächenbedarf der Stadt Schongau bis 2035 bei 0,24% durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum nach Dichtevarianten 66
Abb. 43: Wohnbauflächenbedarf bis 2035 bei 0,24 % durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum maßstabsgetreu dargestellt 66
Abb. 44: Flächenpotenziale der Stadt Schongau mit Bewertung durch den Stadtrat im Hinblick auf die zeitliche Umsetzbarkeit als Vorbereitung für den Rahmenplan 68
Abb. 45: Defizite und Konflikte - Gesamtstadt 72
Abb. 46: Defizite und Konflikte - Fokusbereich 74
Abb. 47: großflächig versiegelte Bereiche 78
Abb. 49: Bahnhof mit Gestaltungsdefiziten 78
Abb. 48: Unterführung unter Bahn 78
Abb. 50: Vorbereiche Bahnhofstraße 78
Abb. 51: Qualitäten und Potenziale - Gesamtstadt 80
Abb. 52: Qualitäten und Potenziale - Fokusbereich 82
Abb. 54: topographisch besondere Lage der Altstadt (Nicoletti) 86
Abb. 56: Münzgebäude und -tor als Auftakt in die Altstadt (Nicoletti) 86
Abb. 58: Marienplatz mit Ballenhaus als Platz zum flanieren (Nicoletti) 86
Abb. 53: Lage am Lech und Blick auf das Alpenpanorama (Nicoletti) 86
Abb. 55: historische Altstadtmauer (Nicoletti) 86
Abb. 57: Frauentor mit Biergarten (Nicoletti) 86
Abb. 59: Altstadt mit inhabergeführtem Einzelhandel (Nicoletti) 86
Abb. 60: Handlungsfelder ISEK Schongau 89
Abb. 61: Entwicklungskonzept 124

Quellenverzeichnis

Architekturbüro Bittner in Zusammenarbeit mit Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (2013): Denkmalpflegerisch – Städtebaulicher Erhebungsbogen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung in Schongau

Bayerische Landesamt für Statistik (2019): Daten zur Bevölkerungsstatistik

Bayerische Landesamt für Statistik (2016): Demographie - Spiegel für Bayern – Berechnungen für die Stadt Schongau

Bayerische Landesamt für Statistik (2018): Statistik Kommunal Stadt Schongau – Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten

Dr. Heider (2017): Einzelhandelskonzept im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)

Lang + Burkhardt: Verkehrskonzept Altstadt Schongau (Okt. 2009 mit Überarbeitung im Juli 2010)

Lohrer.Hochrein – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH (2018): Wettbewerbsbeitrag Schongau – Stadtmauerumfeld

LRA Weilheim – Schongau (2018) (Hrsg) mit SAGS Dr. Dieter Jaufmann und Christian Rindsfüßer GbR: Sozialraumanalyse für den Landkreis Weilheim – Schongau 2014 – 2016

Nicoletti: Repräsentative Stadtfotos der Stadt Schongau (Titelfoto und S.86, S.90 - 96)

Planungsverband Region Oberland (2019): Regionalplanung für die Region 17

Stadt Schongau (2016): Einfach Parken in der historischen Altstadt, Parkraumkonzept Altstadt

Stadt Schongau (2017):Stadtbus + Regionalverkehr - Fahrplan

Transver (2013): Verkehrsuntersuchung „Verkehrsanbindung der Lechvorstadt in Schongau“