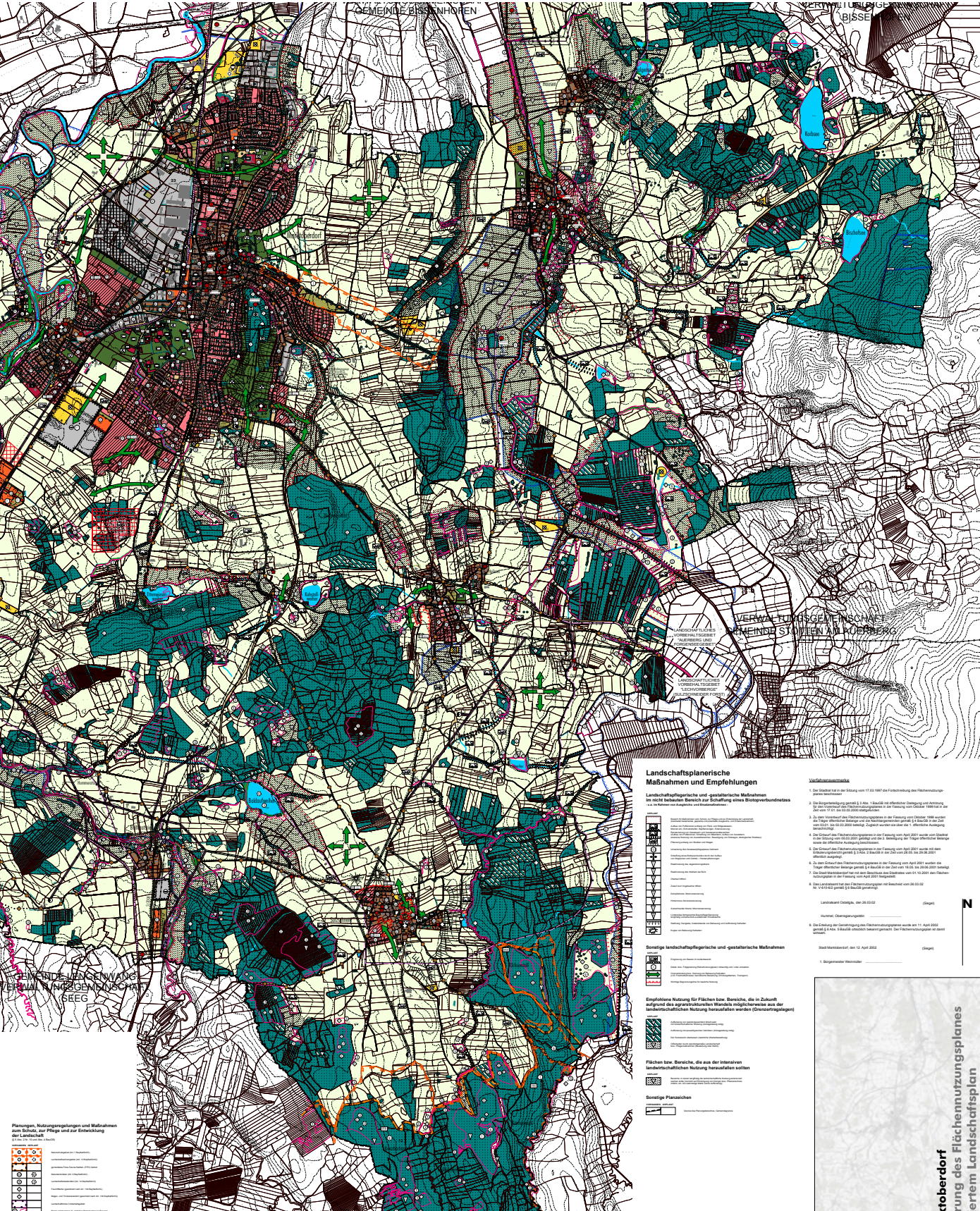




Für die Ortsteile Ettwiesen, Kohlhunden und Weibletshofen auf den Gemarkungen Marktoberdorf und Thalhofen werden im Flächennutzungsplan keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten definiert.

Geisenried mit Hattenhofen

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

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

Leuterschach mit Fechsen

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

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

Bertoldshofen mit Hausen

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

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

Rieder mit Heiland

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

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

Sulzschneid mit Balteratsried

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

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

Fazit

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



3 | GESAMTSTADT

Historische Entwicklung

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

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

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

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

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

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



Abb.24: Siedlungsentwicklung um 1864



Siedlungsentwicklung um 1900



Siedlungsentwicklung um 1945

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

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

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



Abb.25: Luftbild Marktoberdorf im Jahr 1936



Abb.26: Luftbild Marktoberdorf im Jahr 1964



Siedlungsentwicklung um 1961



Siedlungsentwicklung um 1978



Siedlungsentwicklung 2004

Bevölkerungsentwicklung

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

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

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

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

Abb.27: Bevölkerungsentwicklung seit 1840

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

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

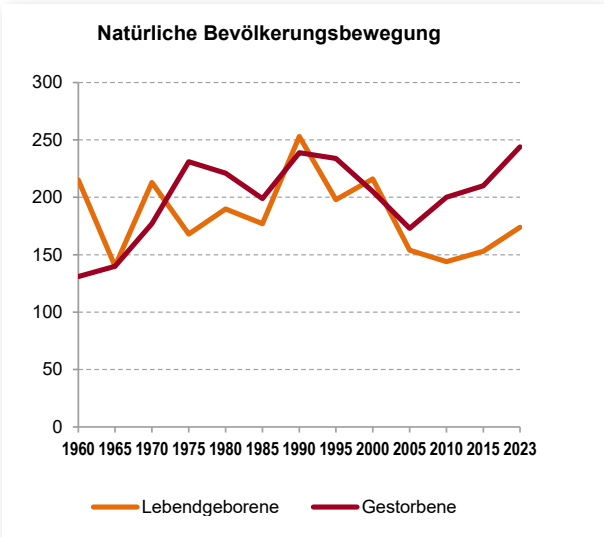


Abb.28: Monatliche Bevölkerungsbewegung

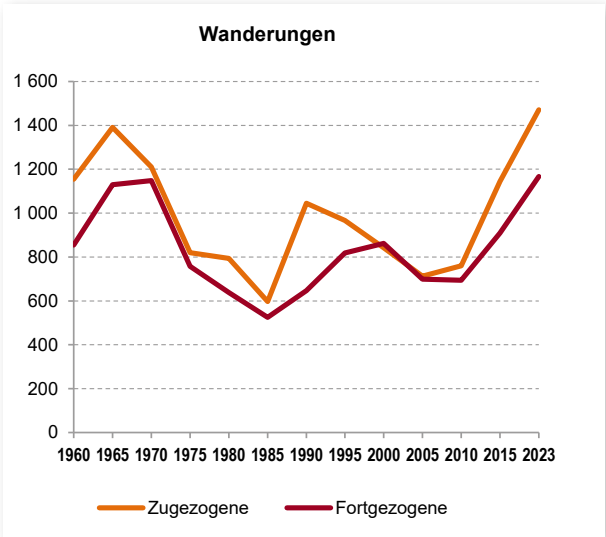


Abb.29: Wanderungen

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

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

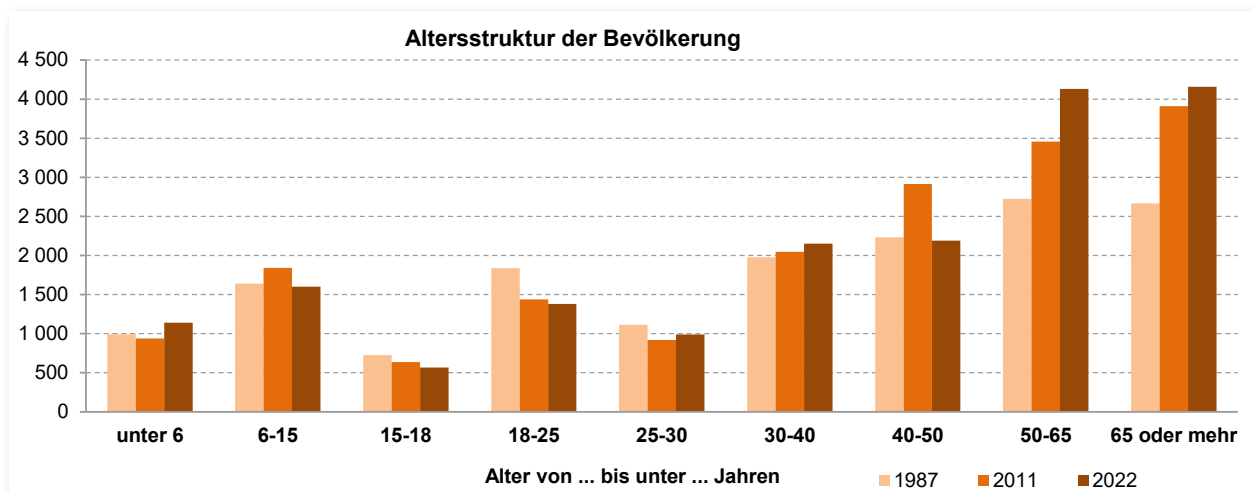


Abb.30: Altersstruktur der Bevölkerung

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

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

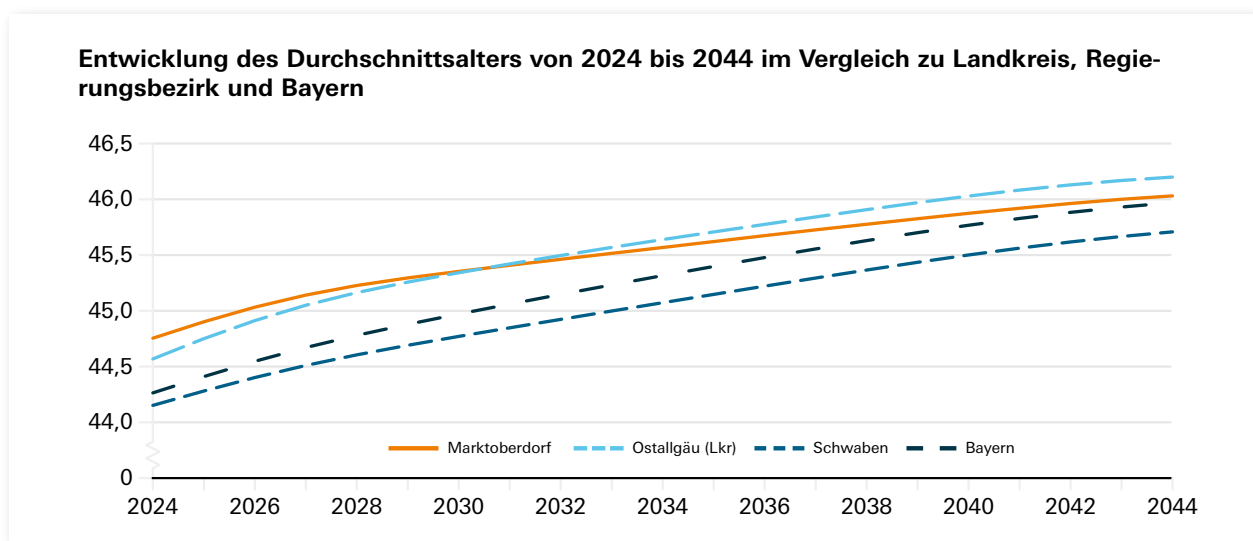


Abb.31: Entwicklung Durchschnittsalter von 2019 bis 2039

Arbeits- und Wirtschaftsstandort

Wirtschaftsstandort

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

Arbeitsstandort

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

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

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

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

Abb.32: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte seit 2018

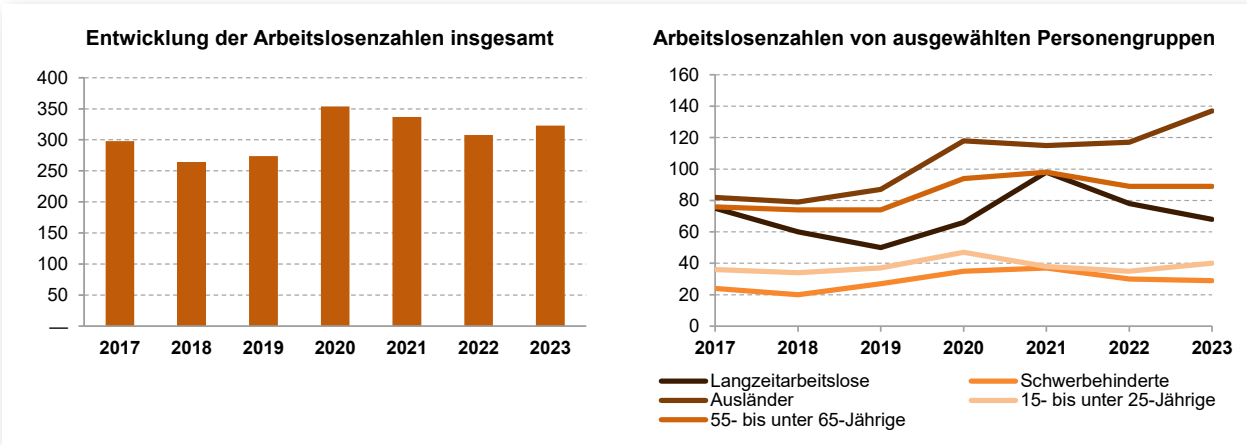


Abb.33: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen gesamt

Abb.34: Entwicklung Arbeitslosenzahlen nach Personengruppe

Pendlersaldo

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

Unternehmen

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

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

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

Tourismus

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

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

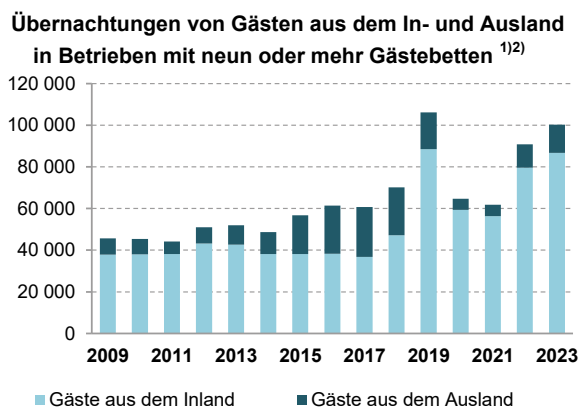


Abb.35: Übernachtungszahlen

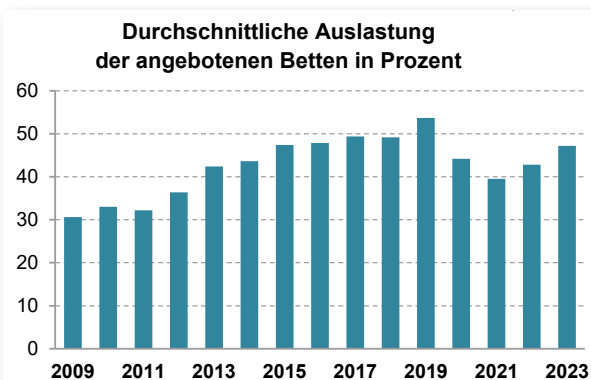


Abb.36: Bettenauslastung

Wohnstandort

Wohnungsbestand

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

Gebäudebestand

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

Bautätigkeit

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

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

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

Abb.37: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2020



4 | HAUPTORT BESTANDS- AUFNAHME

Siedlungsstruktur

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

Innenstadt

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

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

Wohngebiete

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

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

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

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

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

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

Schulzentrum

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

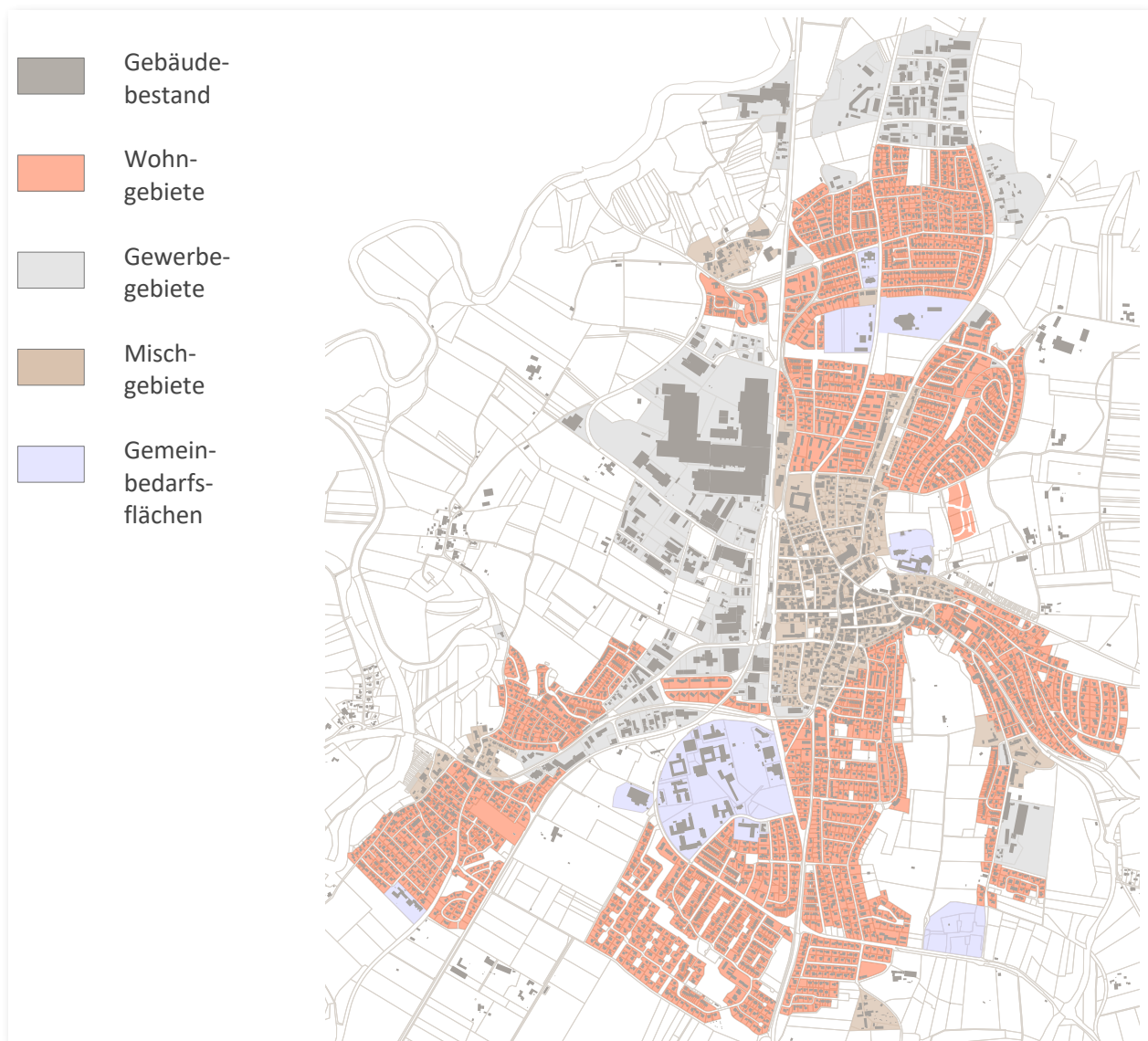
Gewerbe- und Industriegebiete

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

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

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

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



Karte 01: Siedlungsstruktur Hauptort

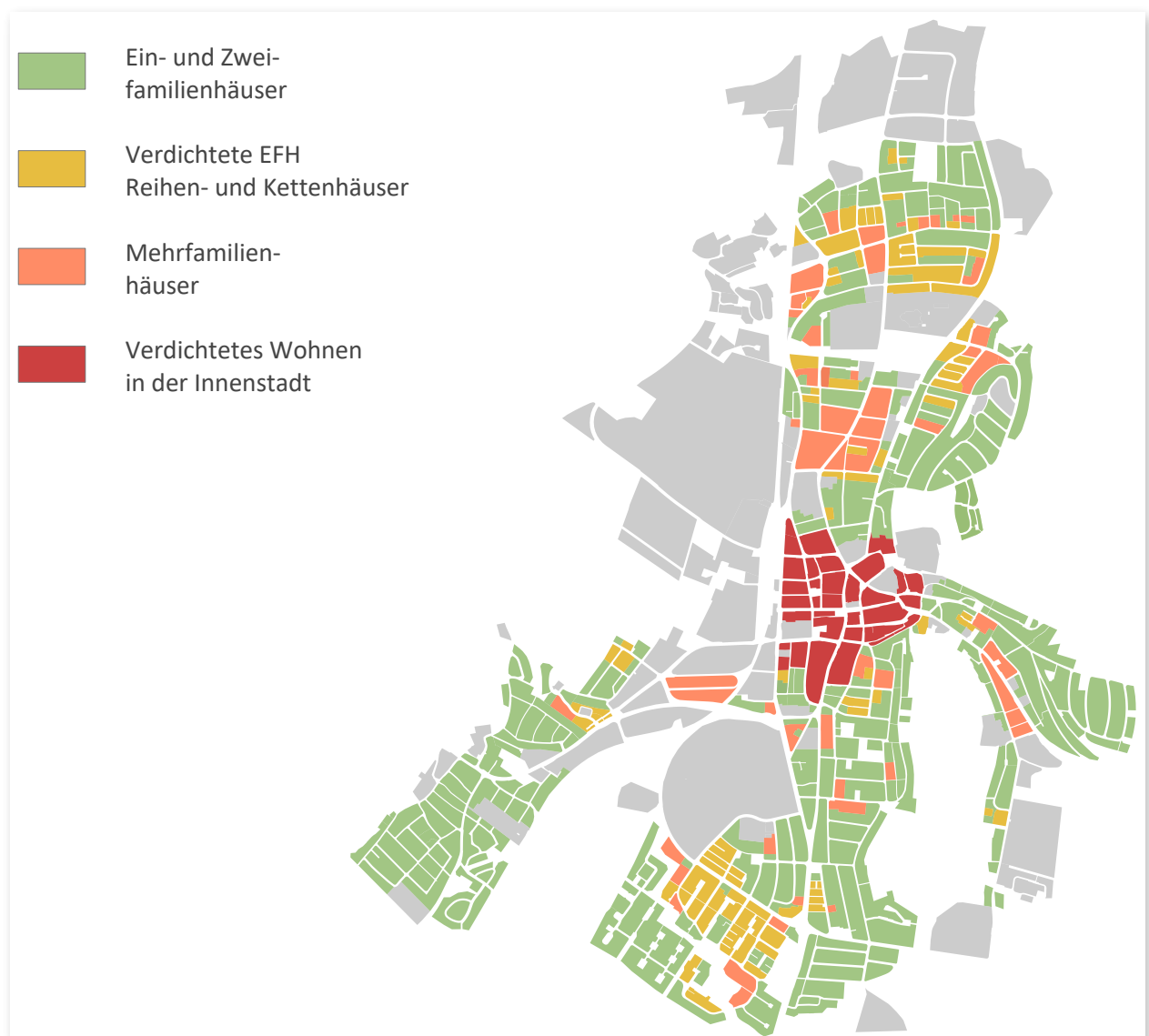
Wohngebäude

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

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

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

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

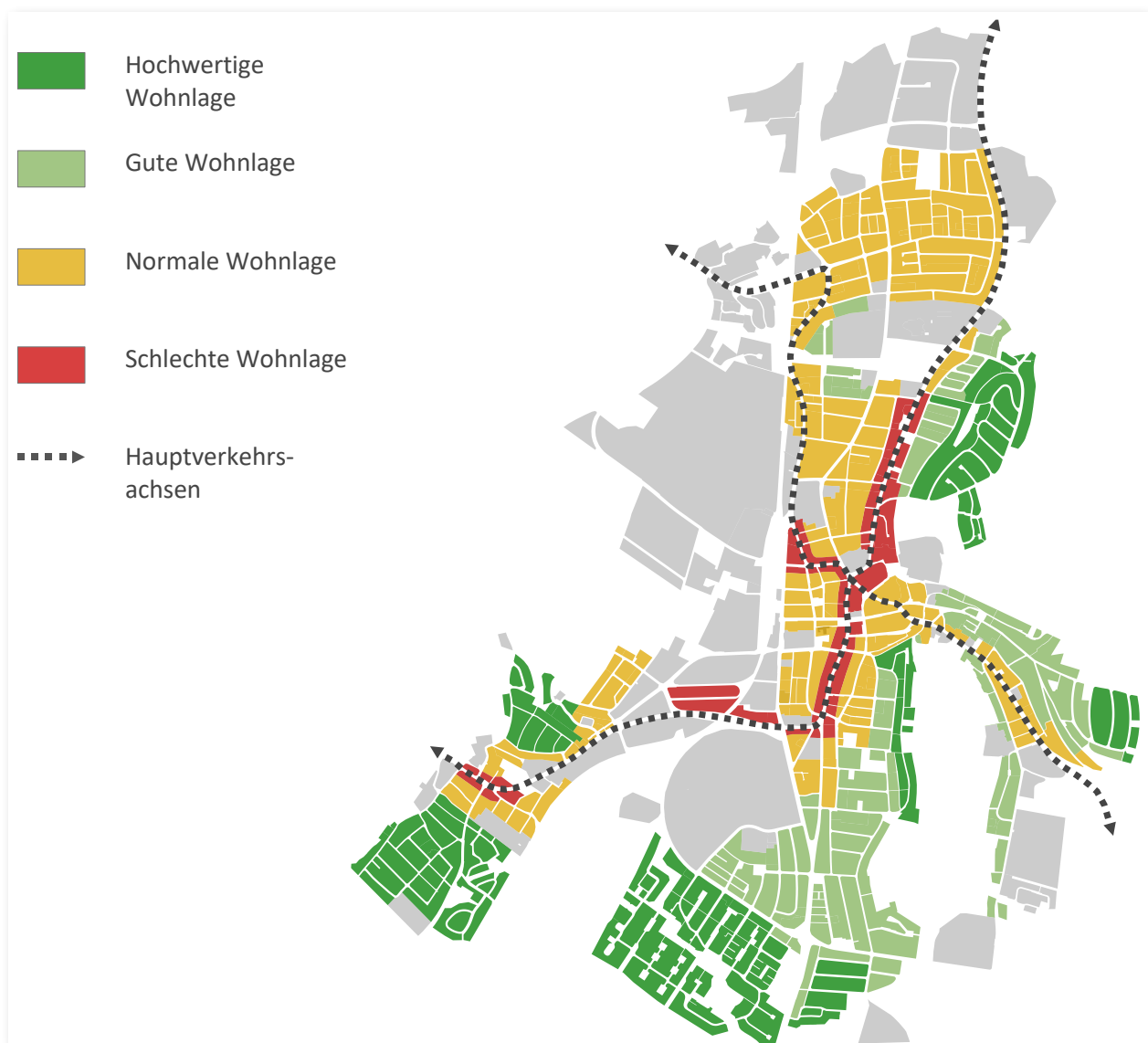


Karte 02: Gebäudetypologie Wohnen Hauptort

Wohnlage

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

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



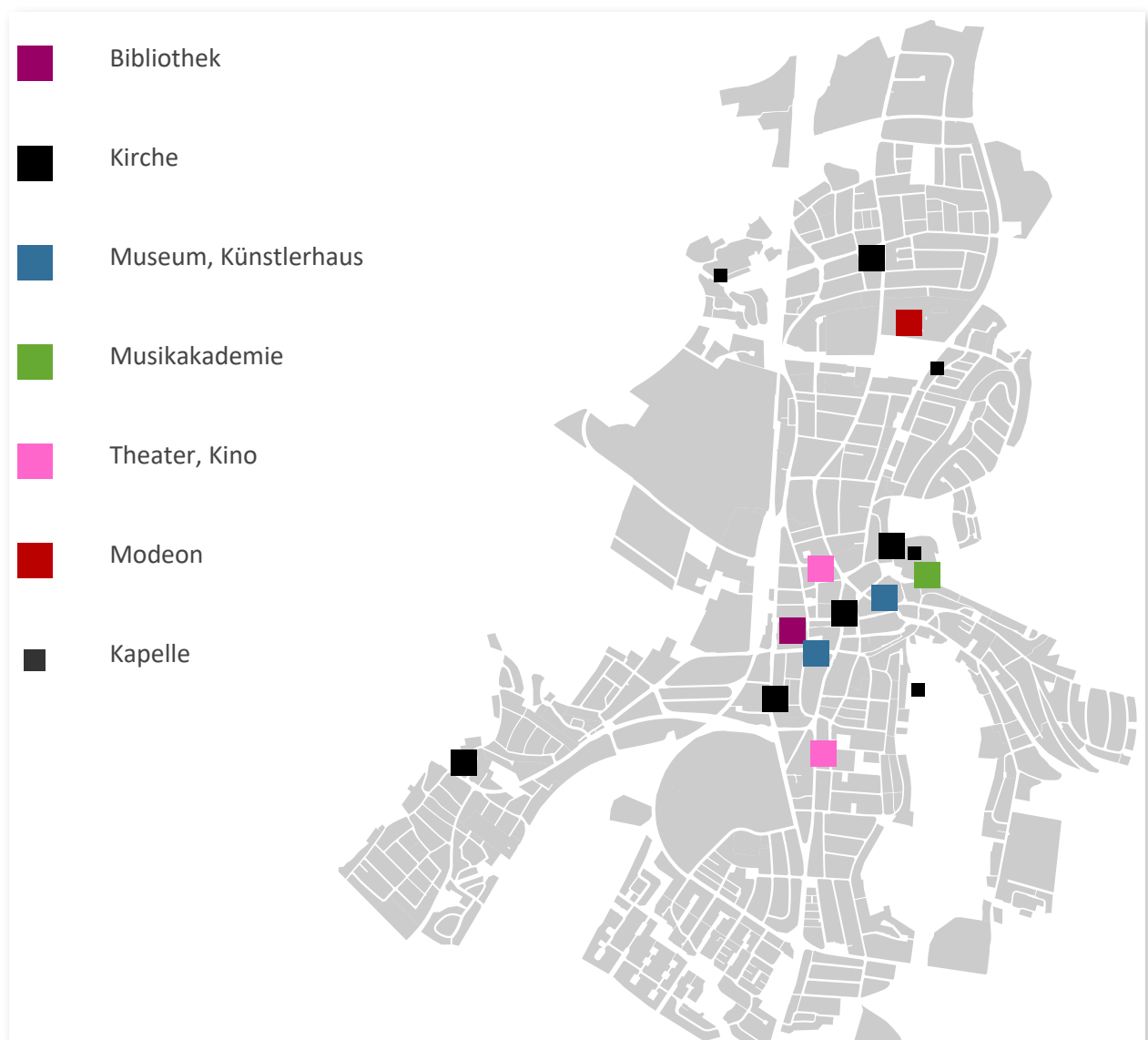
Karte 03: Wohnlagen Hauptort

Kulturelle Einrichtungen

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

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

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



Karte 04: Verteilung kulturelle Einrichtungen Hauptort

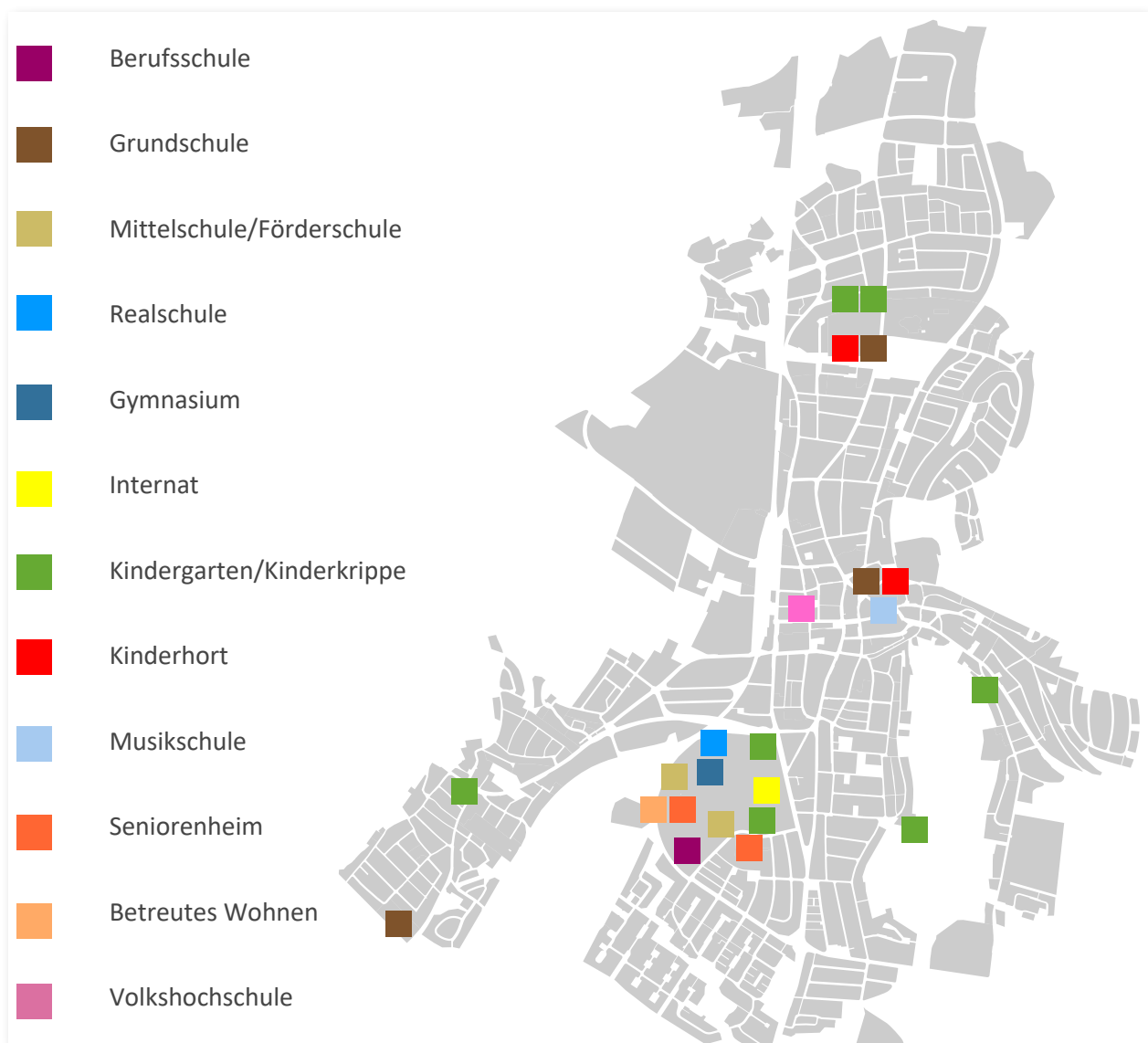
Soziale Infrastruktur

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

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

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

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

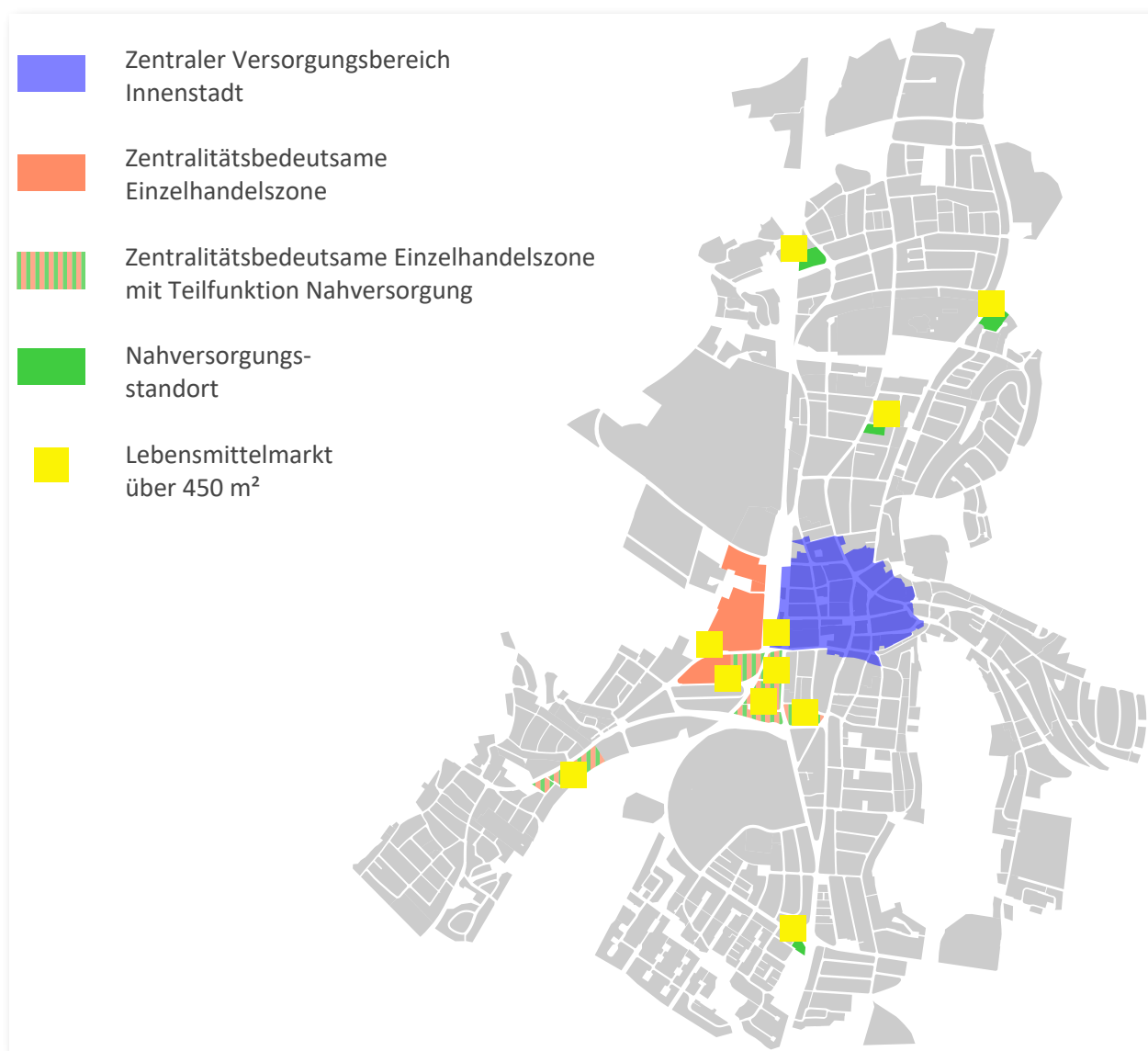


Karte 05: Verteilung Einrichtungen soziale Infrastruktur Hauptort

Einzelhandel

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

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



Karte 06: Versorgungsbereiche Einzelhandel Hauptort

Gewerbe

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

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

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

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



Karte 07: Verteilung Gewerbegebiete Hauptort

Landschaft und Grünordnung

Einbindung in die Landschaft

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

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

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

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

Grünzüge

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

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

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

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

Natur in der Stadt

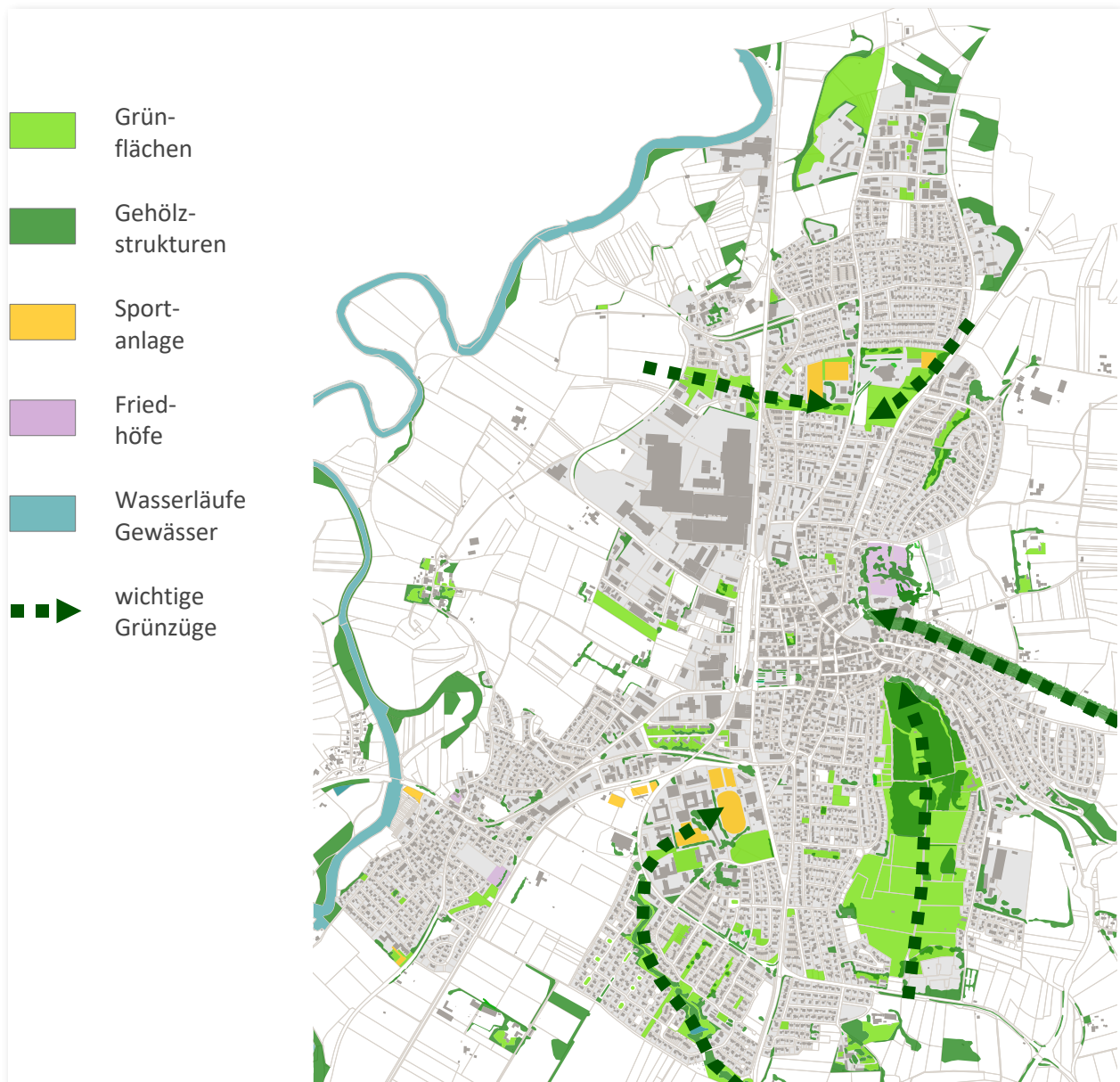
Eine Durchgrünung des Stadtgebiets durch Bäume und Grünflächen gewährleistet nicht nur Aufenthaltsqualität, klimatischen Komfort und Reduzierung der Feinstaubbelastung, sondern leistet auch einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt in der Stadt.

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

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

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

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



Karte 08: Landschaft und Grünausstattung Hauptort

Landschaftliche Erholungsbereiche

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

Funktionale Vernetzung mit der Landschaft

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

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



Abb.38: Freizeitgelände am MODEON



Abb.39: Grünzug an der Buchel

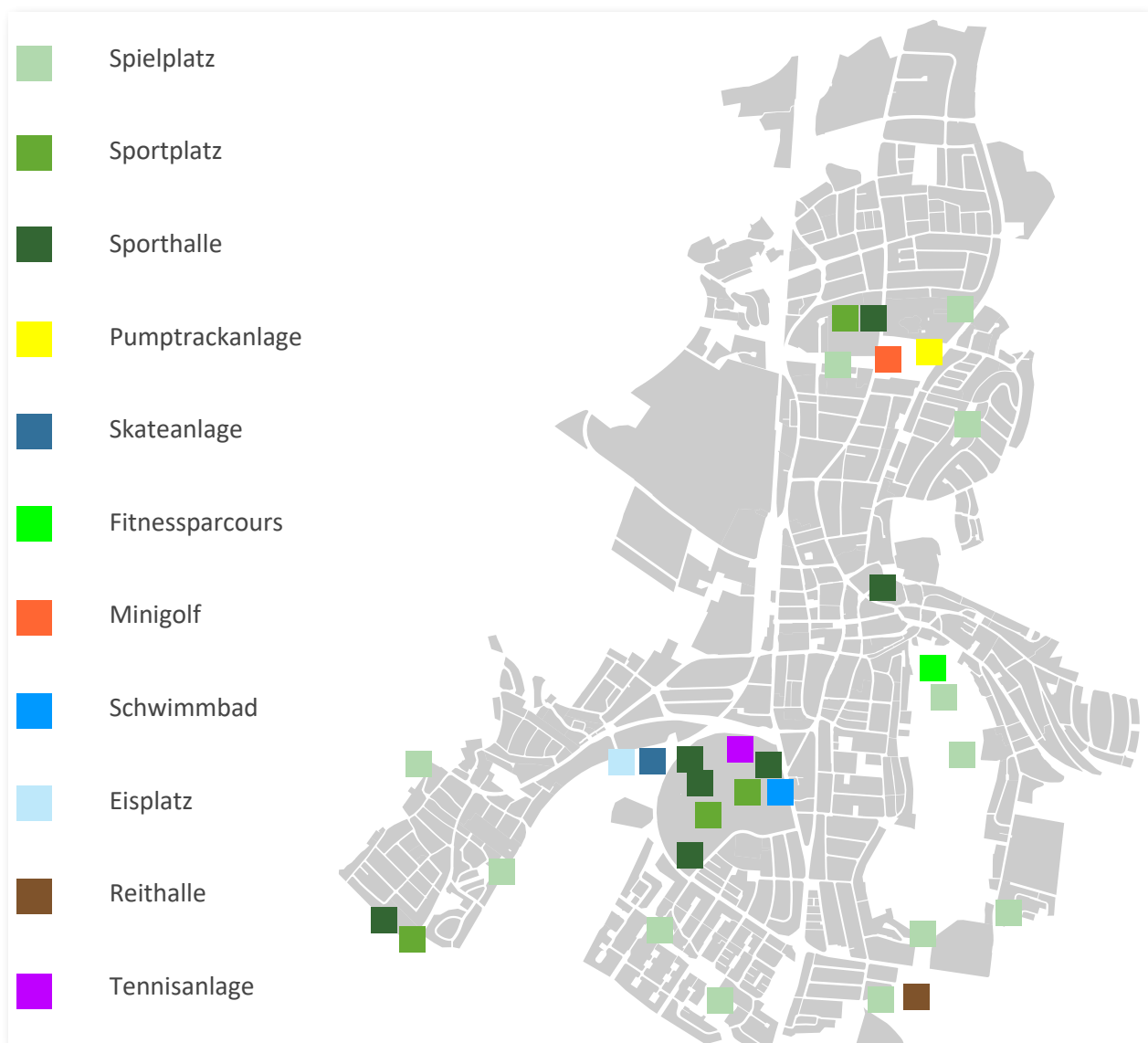


Abb.40: Kurfürstenallee

Freizeiteinrichtungen

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

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



Karte 09: Verteilung Freizeiteinrichtungen Hauptort

Nahmobilität und Verkehr

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

Hauptverkehrsstraßen

Zur Kategorie der Hauptverkehrsstraßen lassen sich die folgenden Straßen zählen:

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

(Haupt-)Sammelstraßen

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

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

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

ÖPNV

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

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

Geh- und Radverkehr

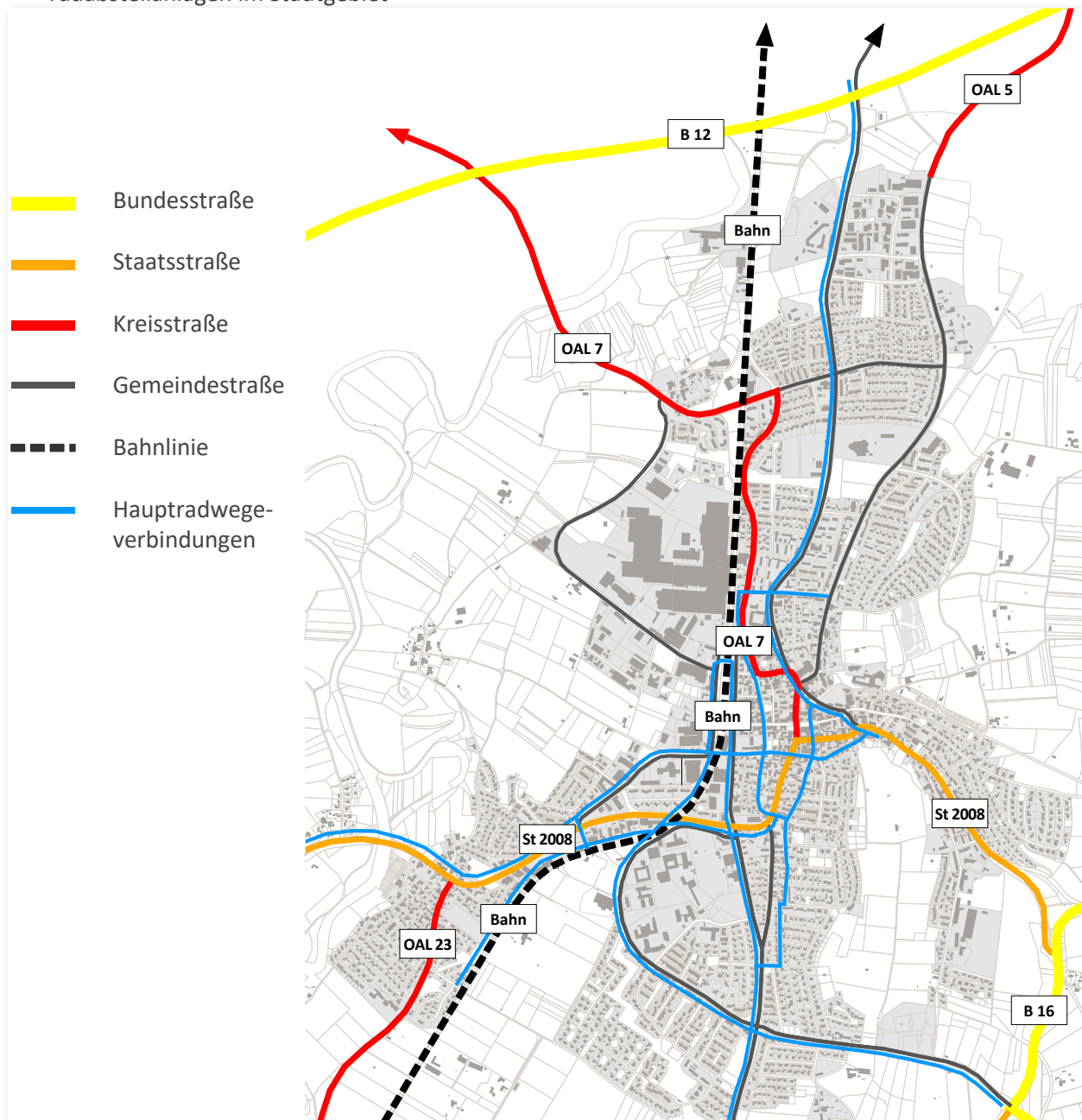
Der gesamte Stadtbereich Marktoberdorfs ist bislang, auch durch den bisherigen Verlauf zweier Bundesstraßen durch die Ortsmitte auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet. Gehwege sind teilweise zu schmal ausgebildet. Selbstständig geführte Radwege bzw. ausgewiesene Radstreifen sind im Stadtgebiet die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

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

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

Folgende Maßnahmen sollen umgesetzt werden:

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



Karte 10: Verkehrsbeziehungen Hauptort

Klimafolgenanpassung

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

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

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

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



Abb.41: Überschwemmungsbereiche bei HQ extrem

Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Energie

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

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

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

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



Abb.42: Solarrechner Ostallgäu, Auszug Innenstadtbereich

Barrierefreiheit

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

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

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

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

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

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



Abb.43: Georg-Fischer-Straße Ost



Abb.44: zentrale Kreuzung Meichelbeckstraße



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

Evaluation Umsetzungsstand ISEK 2012

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

Handlungsfeld Historische Stadtstrukturen

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

Handlungsfeld Grün in der Innenstadt

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

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

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

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

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

Handlungsfeld Funktionen der Innenstadt

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

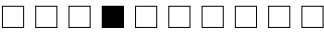
Handlungsfeld Verbindungen

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

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

Handlungsfeld Zentrale Einrichtungen

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



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

5 | HAUPTORT BEWERTUNG UND LEITBILD

Bewertung Hauptort

Schwächen

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

Mangel an Grünausstattung und -vernetzung

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

Mangelhafte Wegeverbindungen

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

Verkehrsbarrieren

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

Mangel an Stadtraumqualitäten

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

Nicht integrierter Einzelhandel

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

Quartierszentrum mit Defiziten

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

Verlärmte Wohnlagen

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

Mangelnde Barrierefreiheit

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

Stärken

Attraktives landschaftliches Umfeld

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

Grün in der Stadt

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

Sichtbeziehungen

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

Historisches Erbe

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

Hochwertige Wohnlagen

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

Zentrale Einrichtungen

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

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

Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof

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

Leitbild Hauptort

Flusslandschaft Wertach erlebbar machen

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

Verbindung in die Landschaft stärken

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

Übergang zur Landschaft gestalten

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

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

Innerstädtische Grünvernetzung entwickeln

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

Räumlich-funktionale Verbindungen stärken

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

Innenstadt als Wohn- und Einzelhandelsstandort sichern und stärken

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

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

Bildungs-, Kultur- und öffentliche Einrichtungen sichern und stärken

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

Ortsbildprägende Ensembles sichern

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

Verkehrsnetz für Fußgänger und Radfahrer ausbauen

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

Ausbau der Barrierefreiheit

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

Leitlinien für die Siedlungsentwicklung

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

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

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

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

Stärkung der grün-blauen Infrastruktur

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

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



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

6 | VU INNENSTADT BESTANDSAUFNAHME

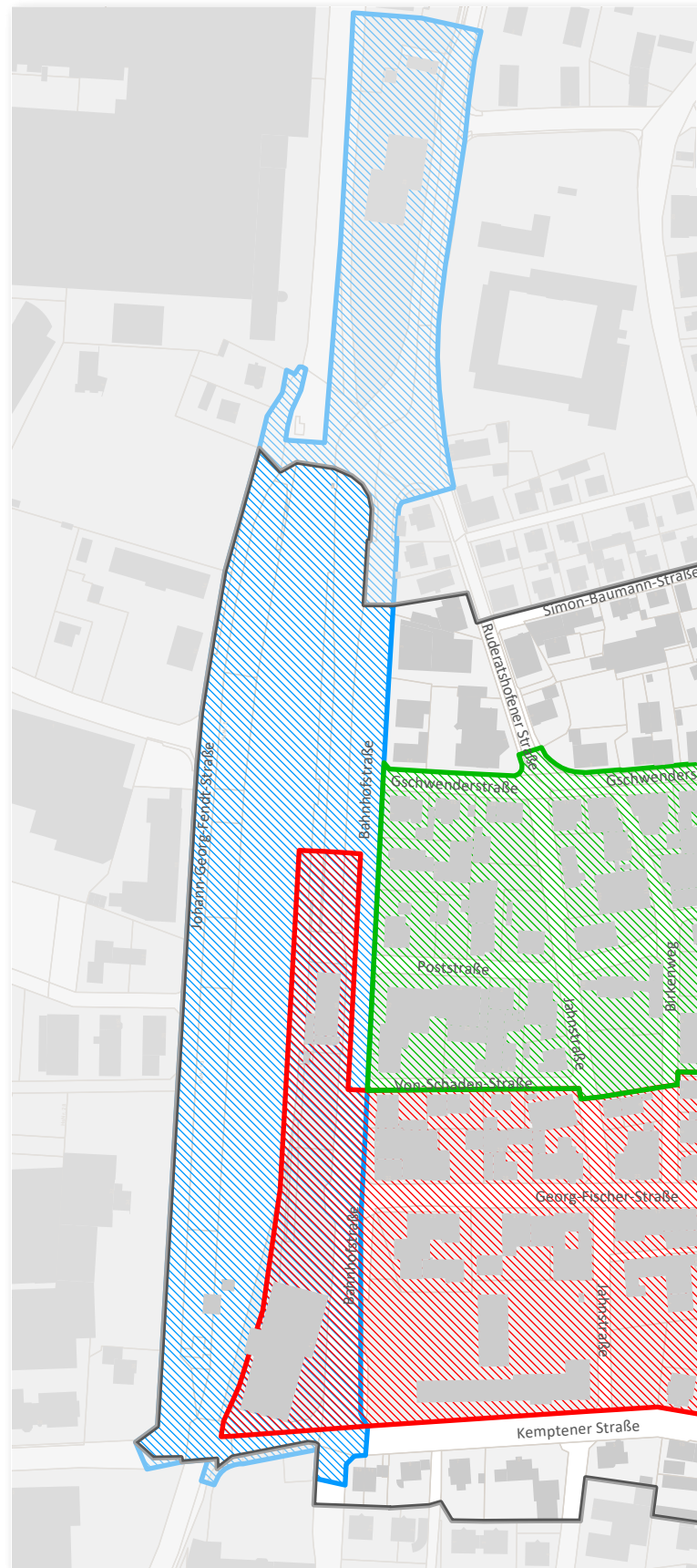
Untersuchungsgebiet VU

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

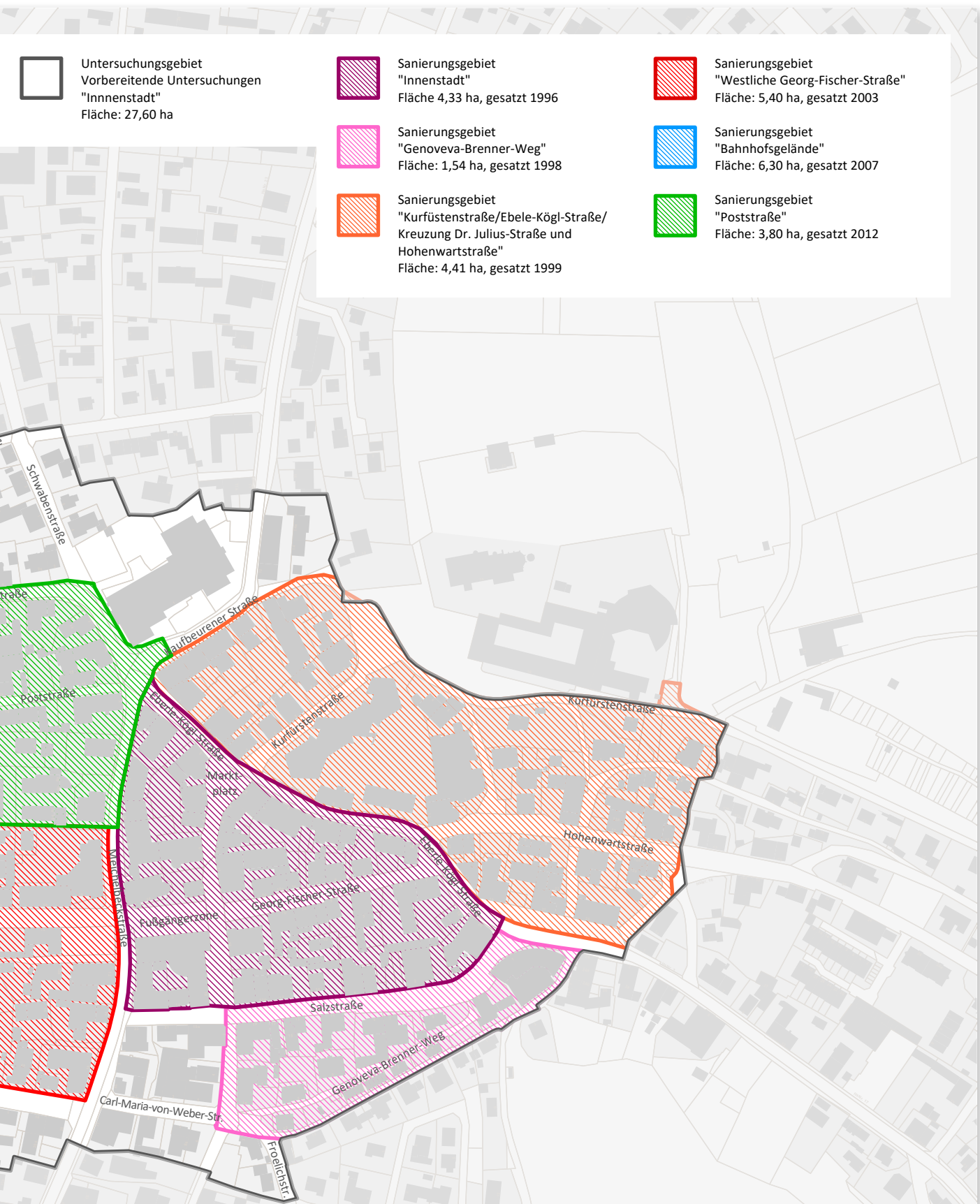
Da die vorbereitenden Untersuchungen, welche im Rahmen des ISEKs 2012 durchgeführt wurden, mittlerweile 14 Jahre alt sind und die Themenfelder Klimaanpassung, Klimaschutz und Barrierefreiheit nicht ausreichend berücksichtigen, sollen die Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des aktuellen ISEKs fortgeschrieben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

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

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



Karte 11: Untersuchungsgebiet VU und bestehende Sanierungsgebiete



Ortsbild und Baustruktur

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

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

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

Folgende historische Stadträume sind in der Ortsmitte Marktoberdorfs noch vorhanden:

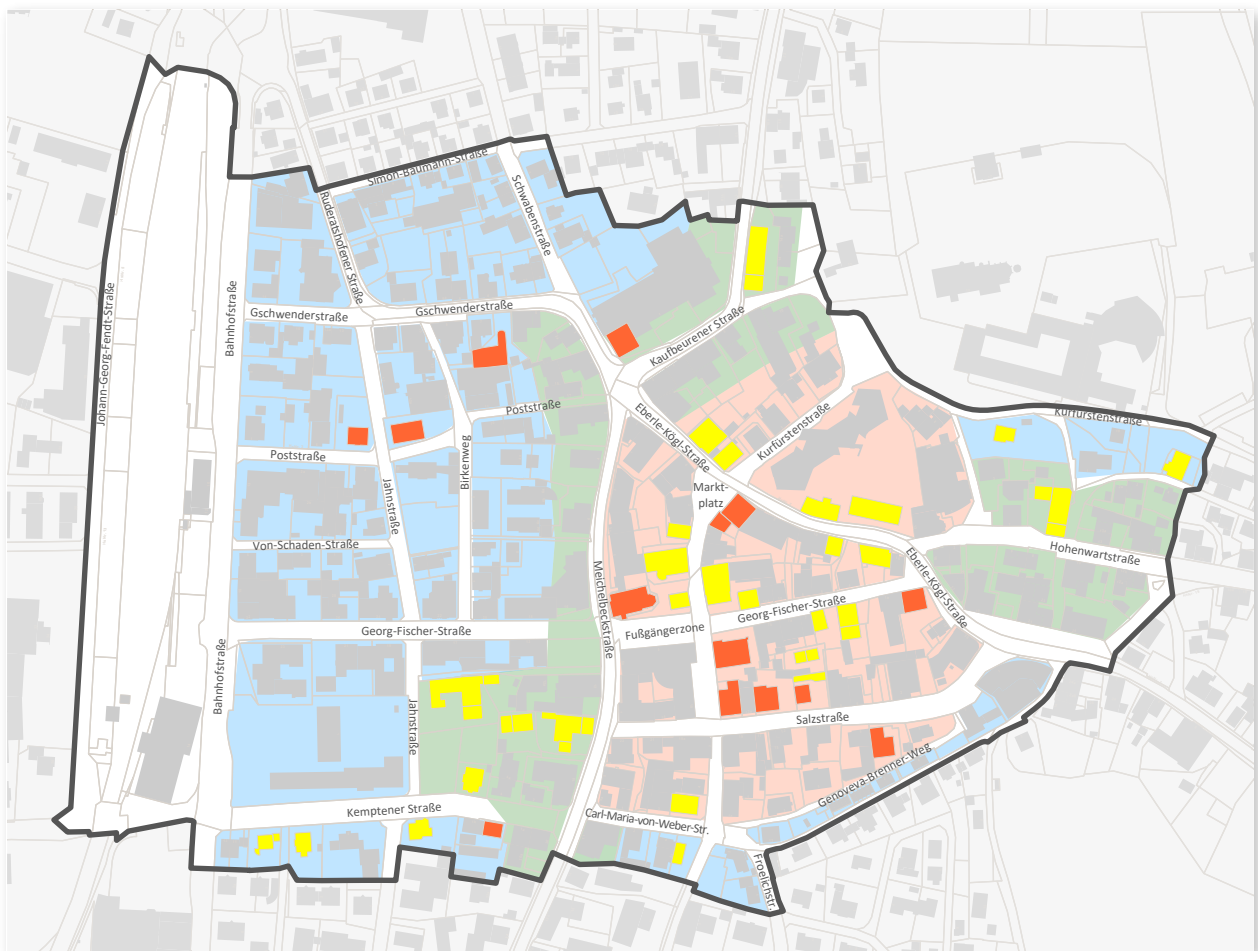
- der Schlossberg als sakrales und herrschaftliches Zentrum oberhalb des Ortszentrums
- Strukturen des alten Marktes wie markante Gasthäuser und historische zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser im Bereich des Marktplatzes
- landwirtschaftliche Hofstellen als stattliche Einfirsthöfe entlang der Kaufbeurener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

	denkmalgeschütztes Gebäude
	ortsbildprägendes Gebäude
	historischer Marktort
	landwirtschaftliche Hofstellen
	Gründerzeit und Folge

- Gründerzeitquartiere westlich des Altortes zwischen Bahnhof und Meichelbeckstraße mit typischer Fassadengestaltung und einigen Villen sowie villenartigen Gebäuden.

In der Marktoberdorfer Innenstadt sowie im Umfeld befinden sich folgende Baudenkmäler:

- Frauenkapelle, Georg-Fischer-Straße 14
- Altes Rathaus, Marktplatz 8
- Amthaus, Marktplatz 1
- Gasthaus, Marktplatz 11
- Ehem. Gesundheitsamt, Marktplatz 13
- Apotheke, Marktplatz 15
- Gasthaus Neue Post, Salzstraße 12
- Wohnhaus mit Nebengebäude, Salzstraße 10
- Bauernhaus, Salzstraße 7
- Gasthaus zum Hirsch, Georg-Fischer Straße 1
- Bauernhof, Meichelbeckstraße 14
- Heimatmuseum Meichelbeckstraße 16
- Postamt, Poststraße 9
- Wohnhaus, Poststraße 7
- Filmtheater, Gschwenderstraße 7a
- Gasthaus Engel, Kaufbeurener Straße 1
- Bauernhaus, Kaufbeurener Straße 13
- Wohnhaus Kemptener Straße 1



Karte 12: Verortung der Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude

Baudenkmäler



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



Abb.50: ehem. Gesundheitsamt, Marktplatz 13



Abb.47: Altes Rathaus, Marktplatz 8



Abb.51: Apotheke, Marktplatz 15



Abb.48: Amtshaus, Marktplatz 1



Abb.52: Gasthaus Neue Post, Salzstraße 12



Abb.49: Gasthaus, Marktplatz 11



Abb.53: Wohnhaus mit NG, Salzstraße 10



Abb.54: Bauernhaus, Salzstraße 7



Abb.58: Postamt, Poststraße 9



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



Abb.59: Wohnhaus, Poststraße 7



Abb.56: Bauernhof, Meichelbeckstraße 14



Abb.60: Filmtheater, Gschwenderstraße 7



Abb.57: Heimatmuseum, Meichelbeckstraße 16



Abb.61: Gasthaus Engel, Kaufbeurer Straße 1

Gebäudezustand

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

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

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

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

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



Abb.62: Leerstand Bauernhaus Meichelbeckstraße 14

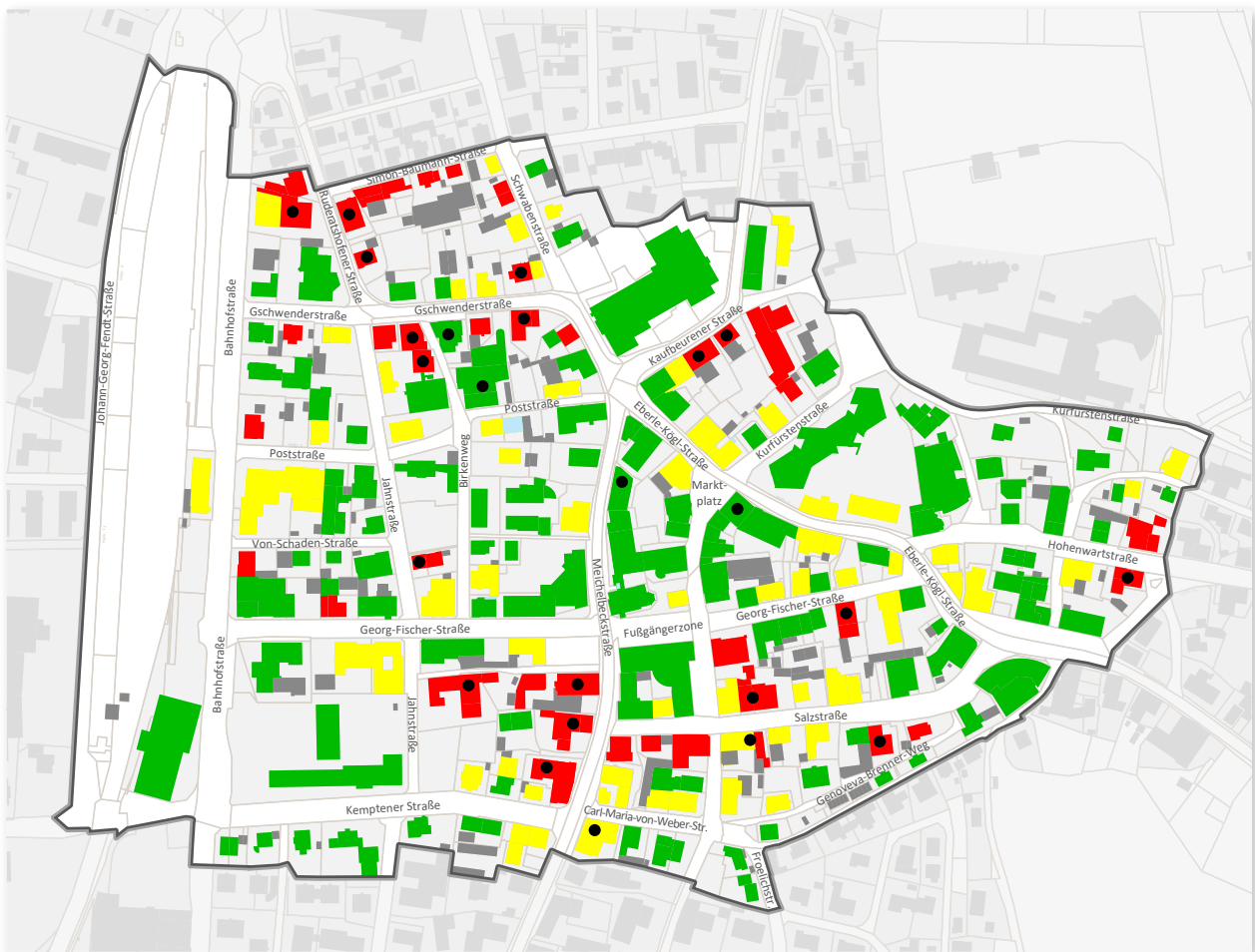
- | | |
|--|---------------------------|
| | guter Gebäudezustand |
| | mittlerer Gebäudezustand |
| | schlechter Gebäudezustand |
| | bestehende Leerstände |
| | Nebengebäude |



Abb.63: Leerstand Meichelbeckstraße 12



Abb.64: Leerstand Gasthof Neue Post, Salzstraße 12



Karte 13: Darstellung des Gebäudezustands im Untersuchungsgebiet

Grünstruktur

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

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

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

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

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

Zu den wichtigen vorhandenen Grünelementen zählen:

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

 **Bebauung**
Gebäude

 **Verkehrs-**
flächen

 **Bahn-**
flächen

 **versiegelte**
Flächen

 **Grün-**
flächen

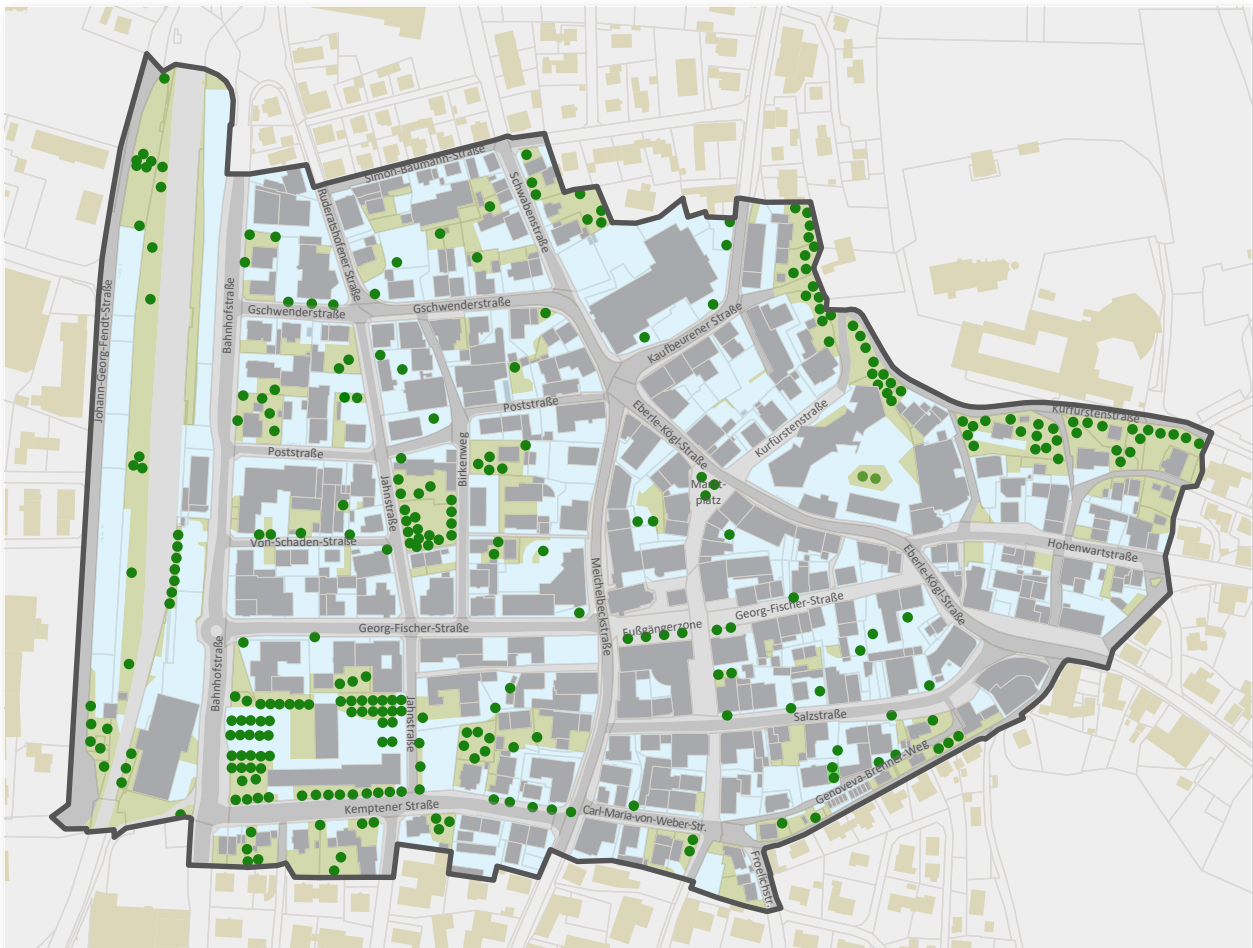
 **Bäume**

Freiräume

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

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

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



Karte 14: Darstellung der Freiraumzonierung im Untersuchungsgebiet

Versiegelung

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

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

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

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

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



Abb.65: Straßenraum Georg-Fischer-Straße West

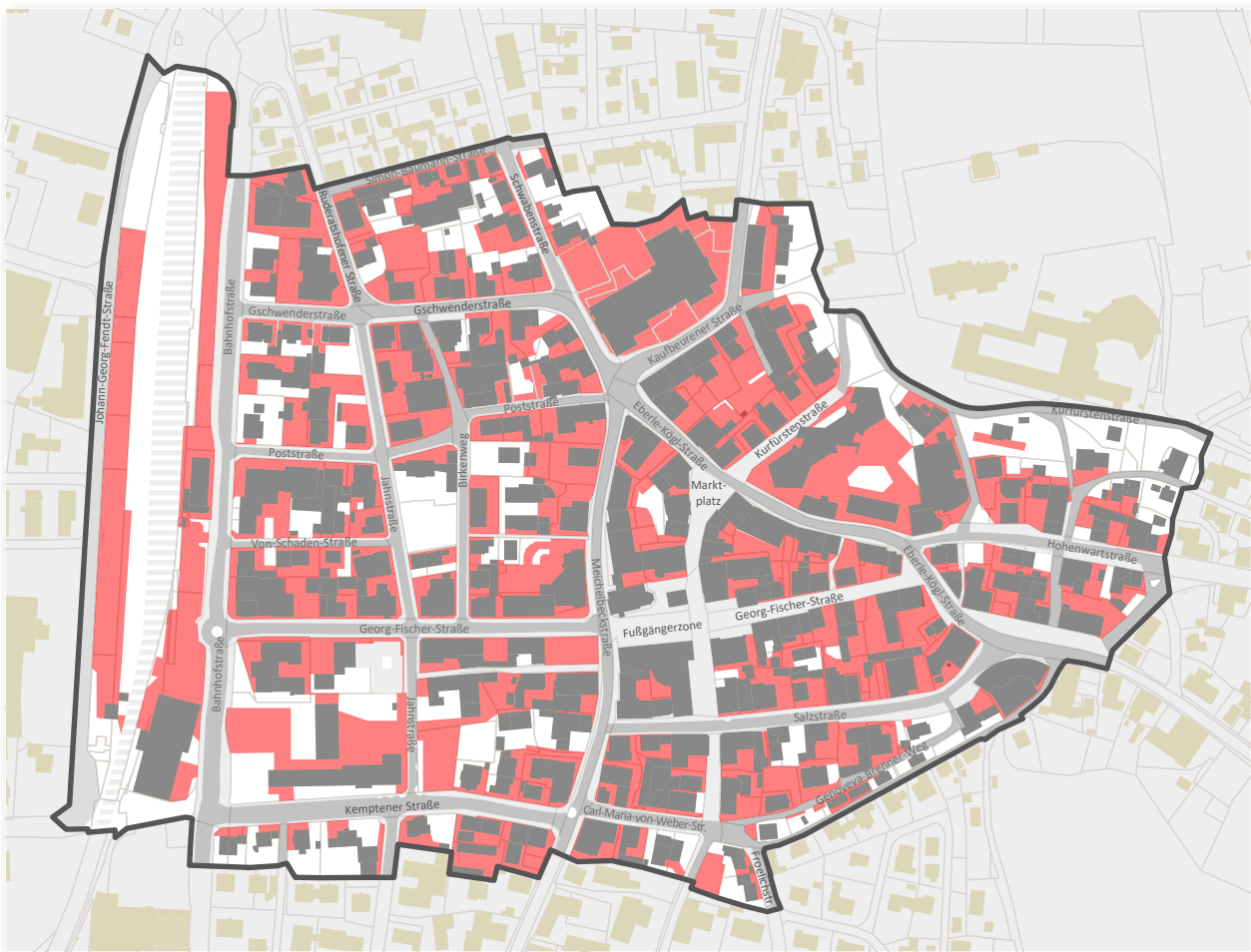
	Bebauung Gebäude
	Verkehrs- flächen
	versiegelte Flächen
	Bahn- flächen



Abb 66: Parkplatz Georg-Fischer-Straße



Abb.67: Parkplatz Kemptener Straße



Karte 15: Darstellung des Versiegelungsgrads im Untersuchungsgebiet

Verkehr

Verkehrsaufkommen

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

Meichelbeckstraße

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

Kaufbeurener Straße

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

Stellplatzangebote

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

Öffentlicher Personennahverkehr

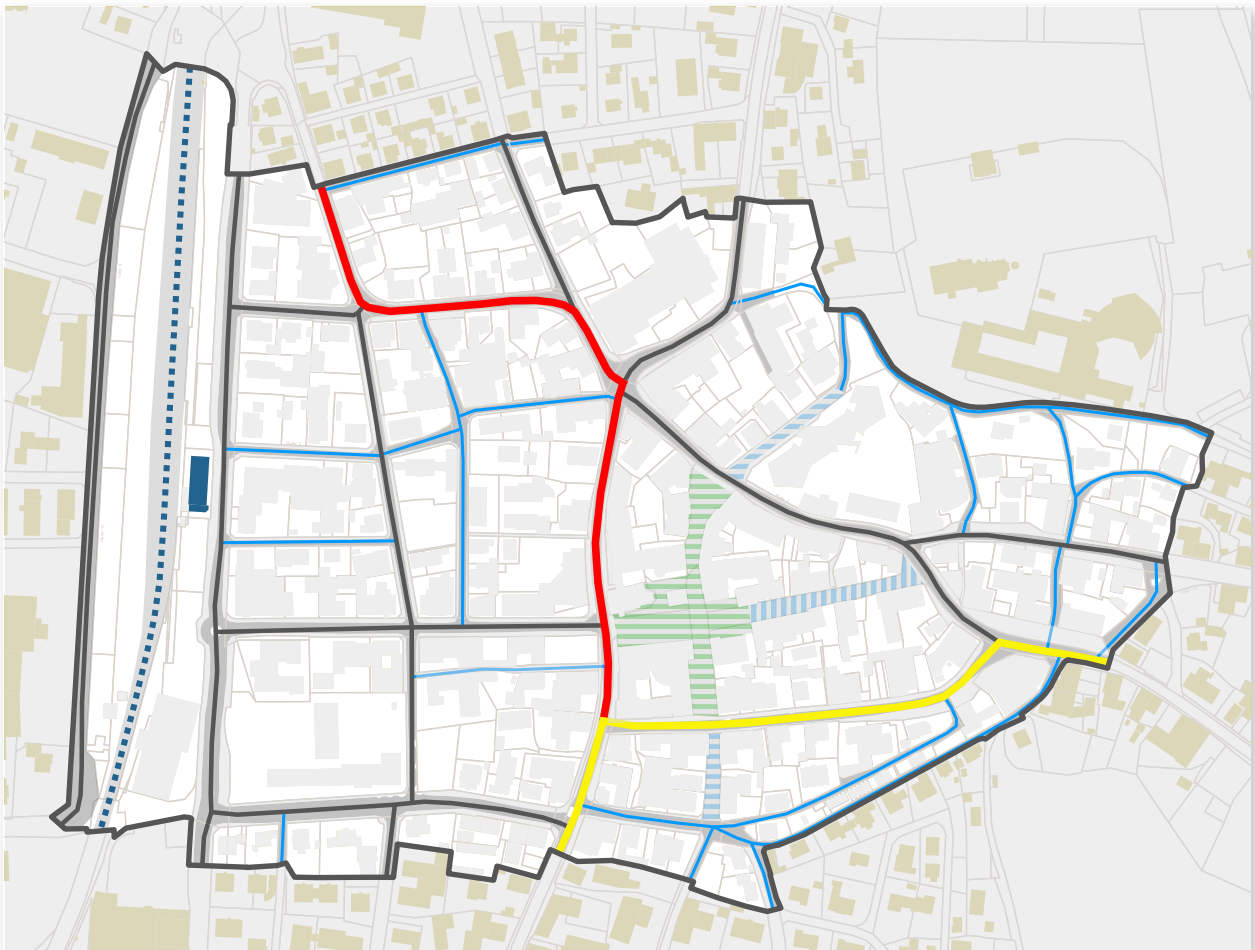
Am westlichen Rand der Innenstadt liegt sowohl der Bahnhof als auch der Busbahnhof der Stadt. Trotz der zentralen Lage dieser Einrichtungen spielt der öffentliche Verkehr innerhalb der Stadt Marktoberdorf nur eine untergeordnete Rolle.

	Staatsstraße
	Kreisstraße
	Sammelstraße
	Wohnstraße
	Fußgängerzone
	verkehrsberuhigter Bereich
	Bahnstrecke
	Bahnhof Marktoberdorf

Fußgänger und Radfahrer

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

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



Karte 16: Darstellung Verkehrsbeziehungen im Untersuchungsgebiet

Nutzungen

Zentraler Versorgungsbereich

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

Einzelhandel

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

Gastronomie und Beherbergungsbetriebe

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

Kultur und Unterhaltung

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

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

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

Öffentliche Gebäude

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

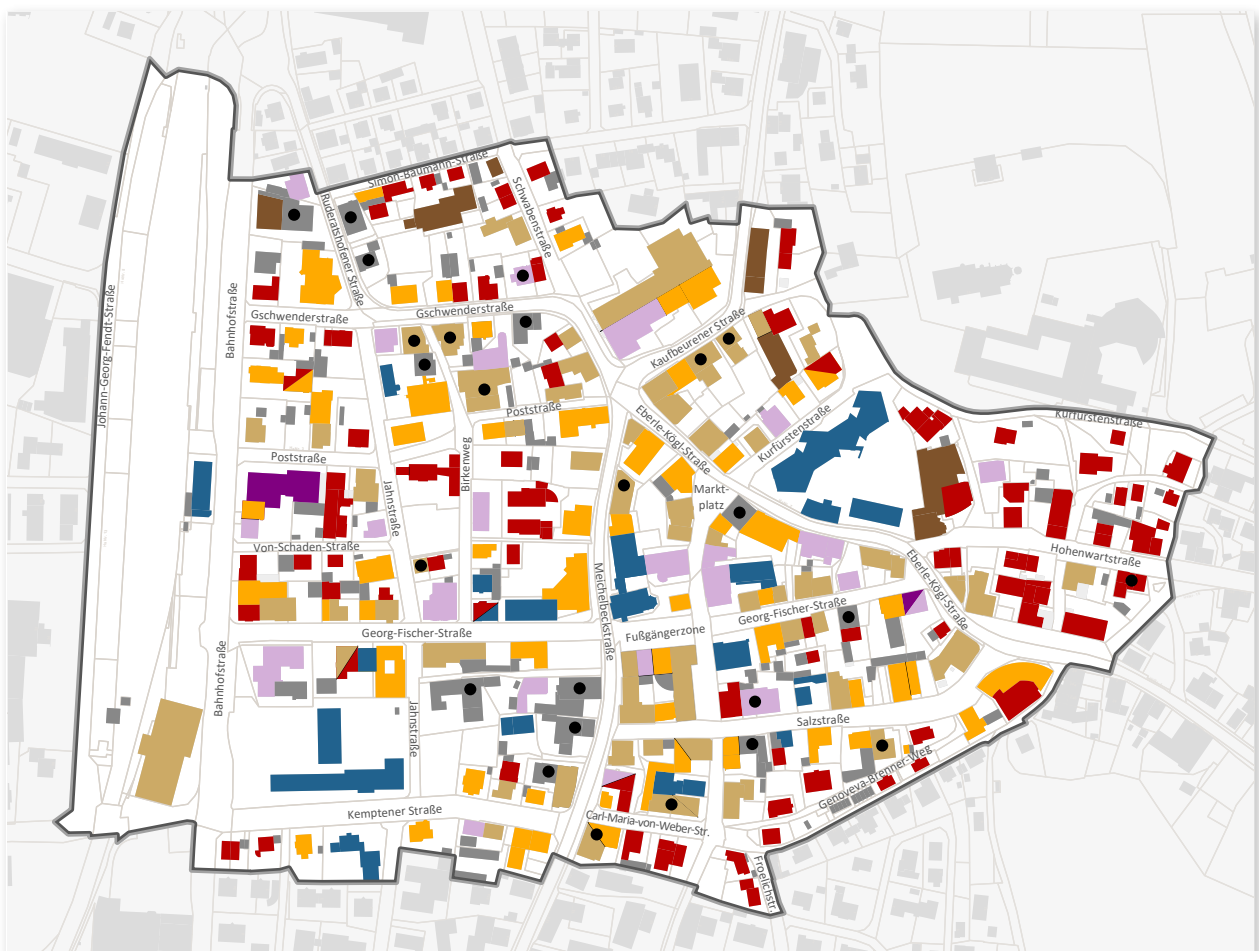
Wohnen

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

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

Leerstand

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



Karte 17: Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet

Nutzungen



Abb.68: Gasthof Baldauf, Marktplatz 11



Abb.72: Geschäftshaus, Marktplatz 9



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



Abb.73: Sport Mode Huttner, Marktplatz 2



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



Abb.74: Mode Martin, Kaufbeurener Straße 2



Abb.71: Kaffeerösterei Muckefuck, Jahnstraße 9



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



Abb.76: Kino Filmburg, Gschwenderstraße 7



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



Abb.77: NKD, Kaufbeurener Straße 1



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



Abb.78: VR-Bank, Ruderatshofefer Straße 1



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



Abb.79: Hypovereinsbank, Meichelbeckstraße 2



Abb.83: Bahnhof Marktoberdorf, Bahnhofstraße 10

Klimaanpassung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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