



# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Sonthofen

Planunterlagen

Stadt Sonthofen  
**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

In der Beschlussfassung durch den Stadtrat Sonthofen vom 23. Juli 2013,  
Endredaktion März 2014

**Auftraggeber:**

Stadt Sonthofen  
Rathausplatz 1 | 87527 Sonthofen  
Tel: (0 83 21) 615-0  
stadt@sonthofen.de  
www.sonthofen.de

**Verfasser:**

im Auftrag der Stadt Sonthofen

pp a|s pesch partner  
architekten stadtplaner BDA SRL  
Prof. Dr. Franz Pesch  
Dipl.-Ing. Mario Flammann  
Dipl.-Ing. Sebastian Allhoff

Firnhaberstraße 5 | 70174 Stuttgart  
Fon 0711/2200763-10  
Fax 0711/2200763-90  
pps@pesch-partner.de  
www.pesch-partner.de

WGF Nürnberg Landschaftsarchitekten  
Dipl.-Ing. Michael Voit  
Dipl.-Ing. Christoph Tauscher

Vordere Cramergasse 11 | 90478 Nürnberg  
Fon 0911/94 60 3-0  
Fax 0911/94 60 3-10  
info@wgf-nuernberg.de  
www.wgf-nuernberg.de

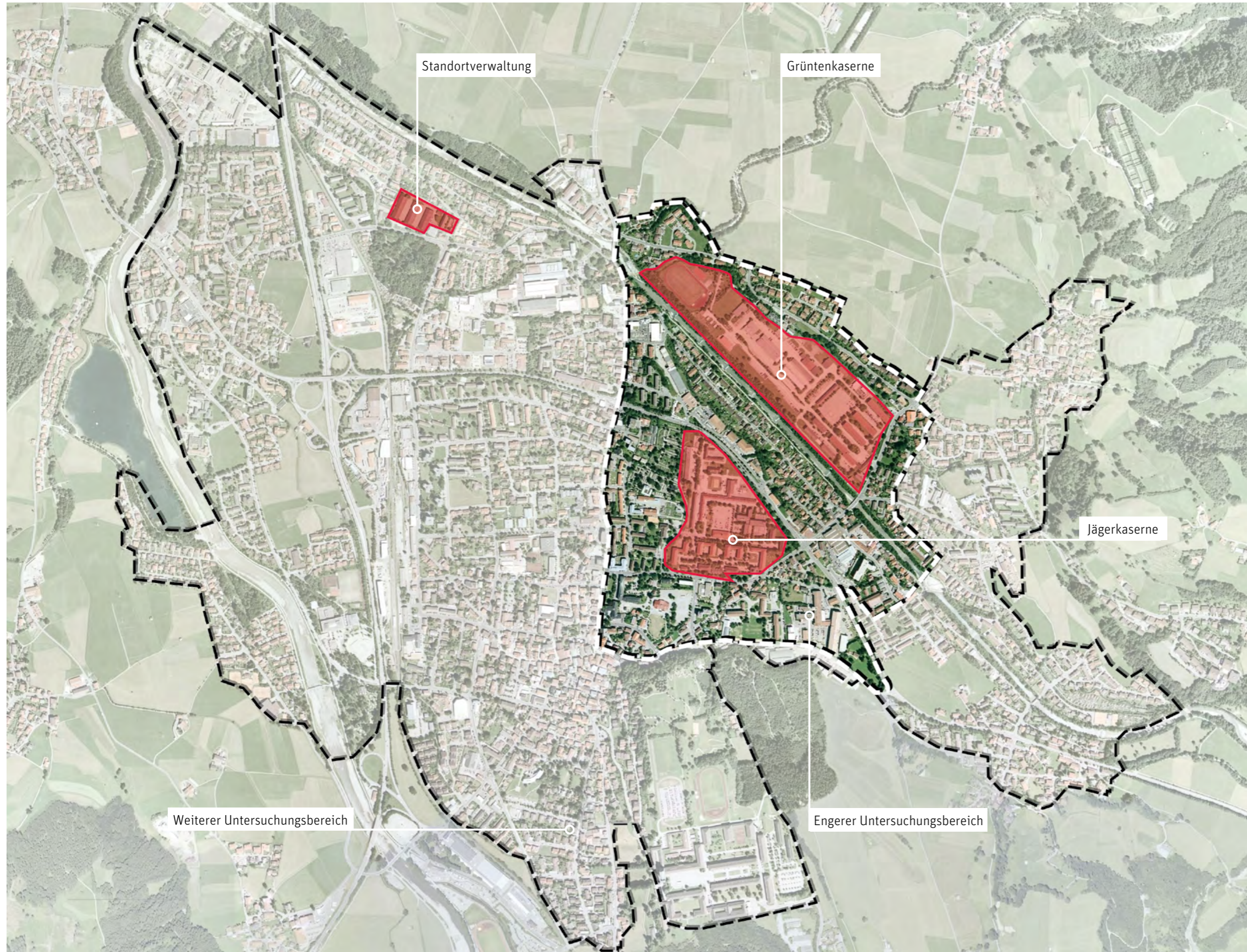
**Projektsteuerung**

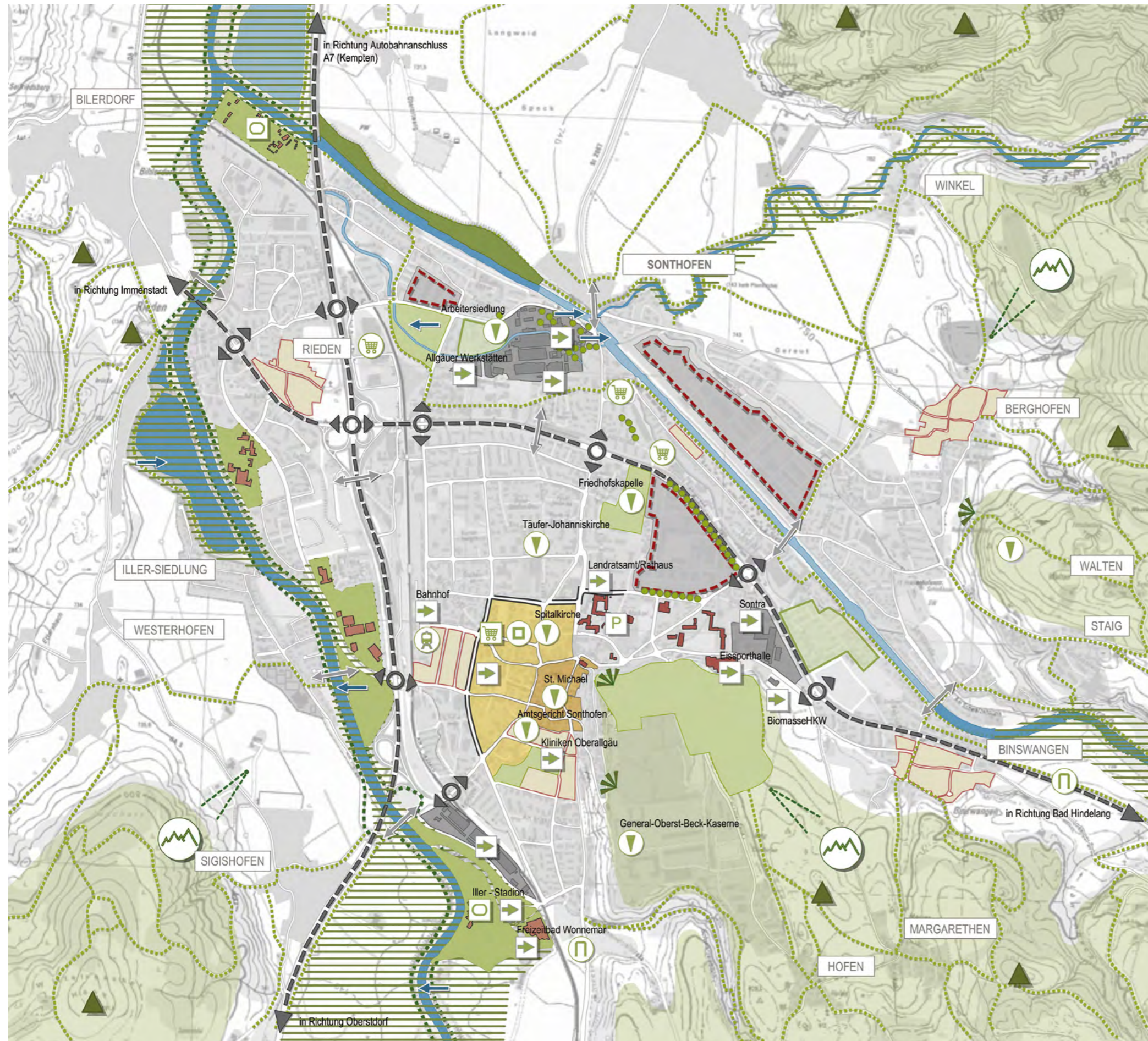
Kling Consult  
Planungs- und Ingenieurgesellschaft

Dipl.-Ing. Hans-Günter Kanderske  
Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf  
Dipl.-Ing. Christoph Stöberl

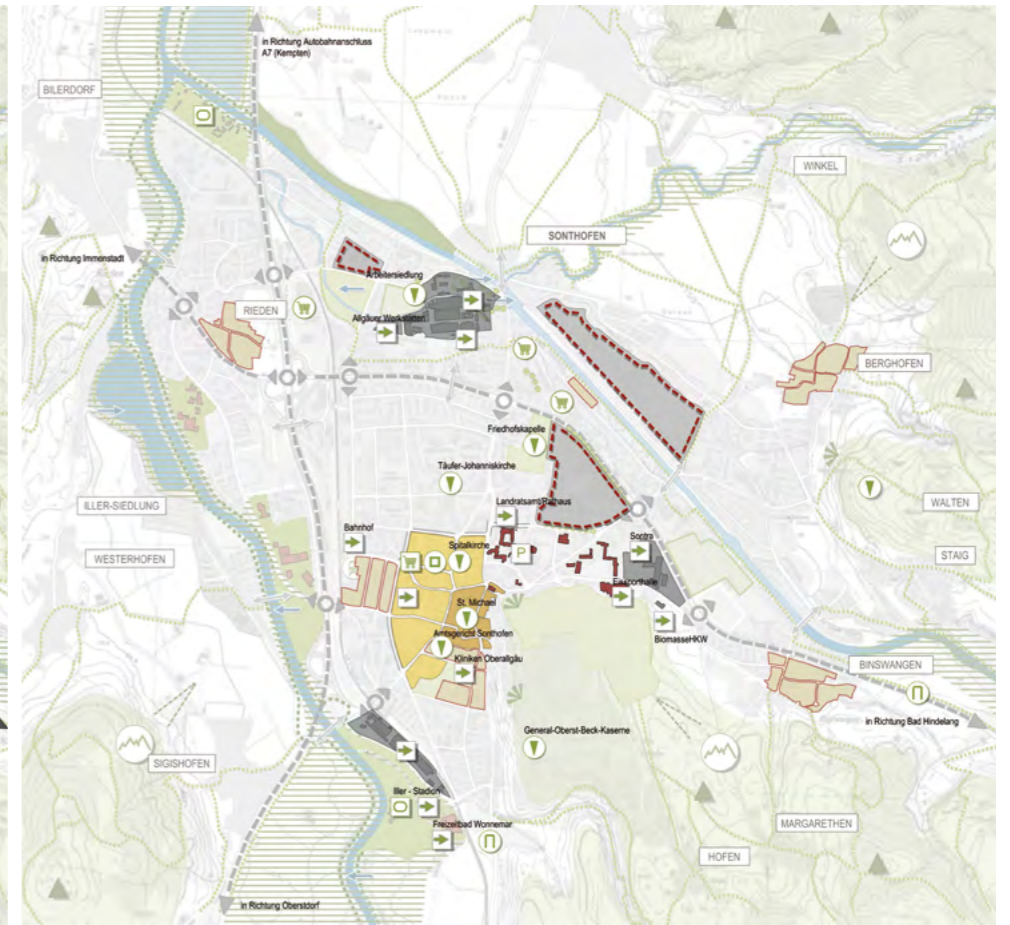
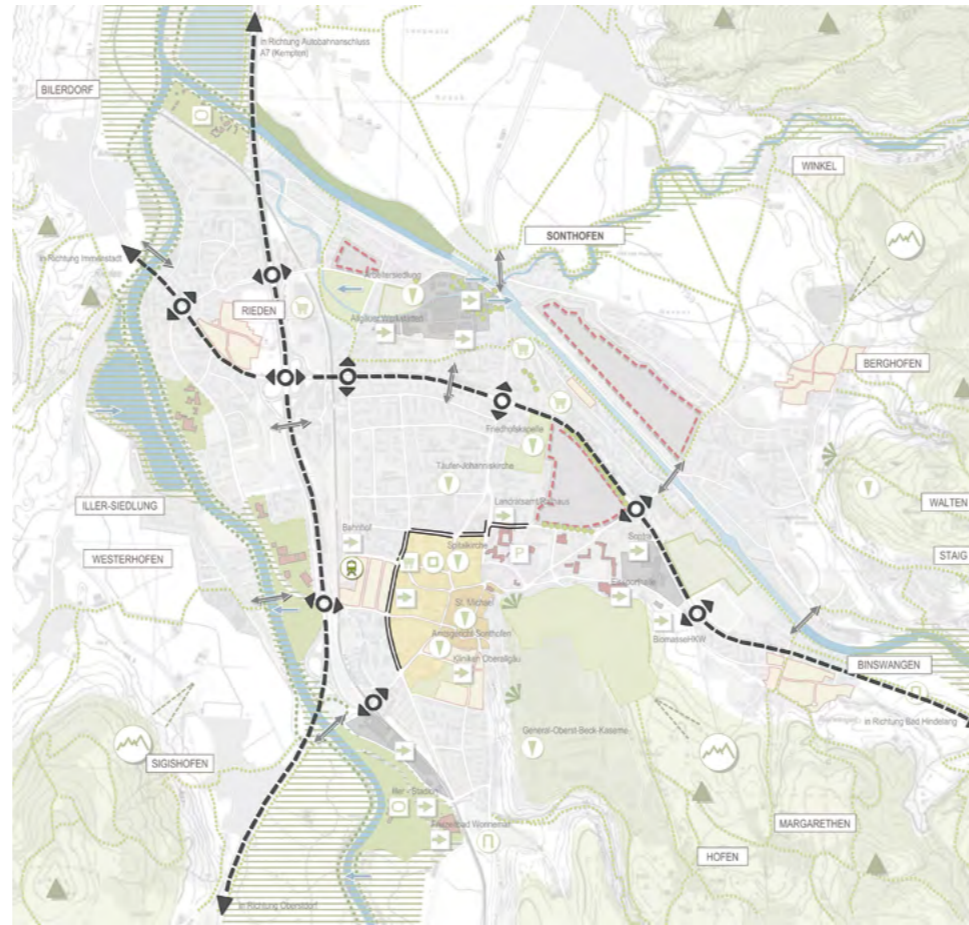
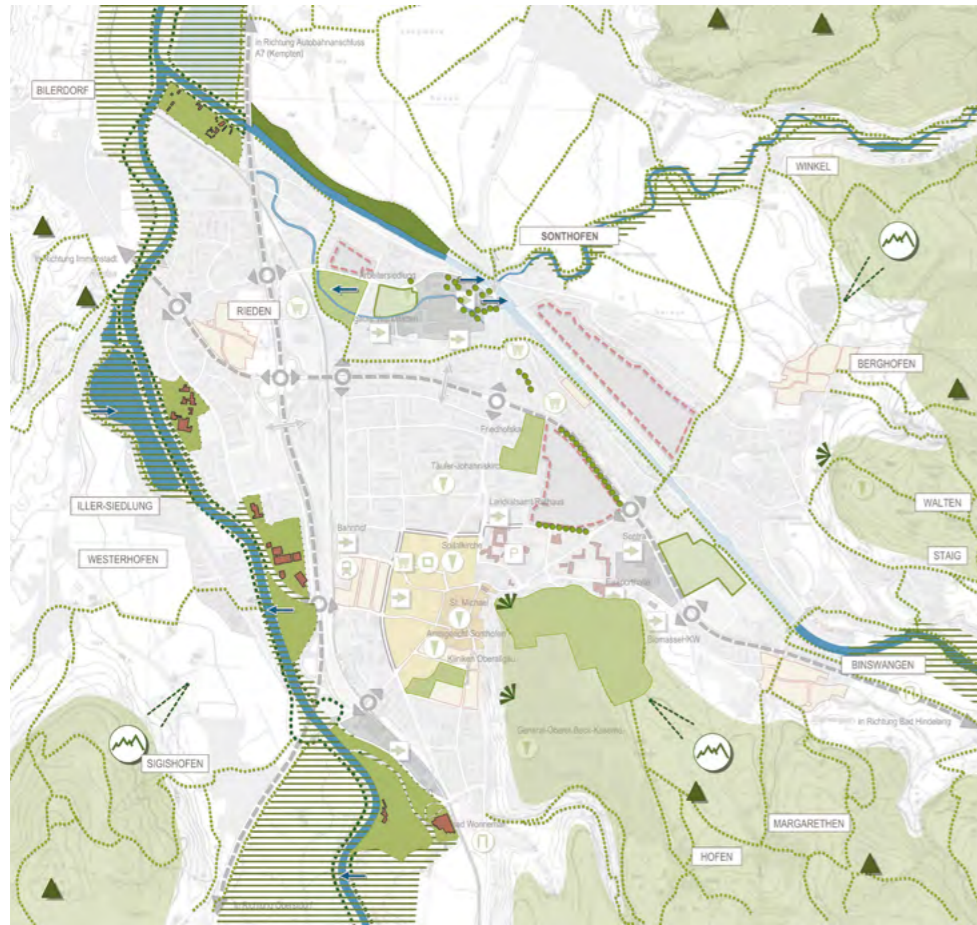
Burgauer Straße 30 | 86381 Krumbach  
Fon 08282/994-0  
Fax 08282/994-110  
kc@klingconsult.de  
www.klingconsult.de

- 3 Untersuchungsbereiche
- 4 Weiterer Untersuchungsbereich – Stärken
- 6 Weiterer Untersuchungsbereich – Schwächen
- 8 Weiterer Untersuchungsbereich – Potenziale
- 10 Weiterer Untersuchungsbereich – Bindungen
  
- 11 Bestand
  
- 12 Engerer Untersuchungsbereich – Stärken
- 14 Engerer Untersuchungsbereich – Schwächen
- 16 Engerer Untersuchungsbereich – Potenziale
- 18 Engerer Untersuchungsbereich – Bindungen
  
- 19 Szenario „Wohnen und Bildung“
- 20 Szenario „Lokale Wirtschaft/Lokales Gewerbe“
- 21 Szenario „Einzelhandel und Tourismus“
  
- 22 Strukturkonzept
  
- 23 Städtebauliches Rahmenkonzept
  
- 24 Maßnahmenkatalog
  
- 25 Entwicklungsstufe 1
- 26 Entwicklungsstufe 2
- 27 Entwicklungsstufe 3
- 28 Entwicklungsstufe 4
- 29 Entwicklungsstufe 5
  
- 30 Abgrenzung Stadtumbaugebiet





- Natur/Freiraum**
  - Freiraumkorridore Talräume
  - Attraktiver Landschaftsraum
  - Berggebiete Bergkuppen/Berghänge
  - Ausblick auf das Stadtpanorama
  - Sichtbeziehung zu den Alpen
  - Durchgrünte Quartiere
  - Prägender Baumbestand (Flächig/Einzeln)
  - Öffentliche Freiflächen an der Iller
  - Attraktive Grünflächen
  - Sportplätze
  - Regionaler Radweg an der Iller
  - Wanderwegenetz
  - Zugänge zum Wasser
  - Gewässer Iller/Ostrach
- Erschließung**
  - Überörtliche Erschließung, Durchgangsverkehr außerhalb des Stadtkerns
  - Erschließungsqualität Zentrale Bahnhofslage
  - Wichtige Querungen im Erschließungsnetz
  - Übergänge
  - Teilbereich Innenstadtring
- Stadtraum**
  - Attraktive Stadteingänge
  - Innenstadt Kulturschwerpunkt
  - Integrierter Versorgungsschwerpunkt mit guten Einzelhandelsbesatz
  - Gut erschlossener Versorgungsstandort
  - Historischer Siedlungskern
  - Zentraler Innenstadtbereich
  - Attraktive Wohnlagen
  - Konzentration öffentlicher Einrichtungen (Innenstadt/Iller)
  - Gewerbefläche mit hoher wirtschaftlicher Bedeutung
  - Kasernenfläche
- Nutzungen**
  - Sicherung und Inszenierung des Kulturerbes
  - Regional bedeutsame Ziele
  - Tiefgarage



**Natur/Freiraum**

- Freiraumkorridore Talräume
- Attraktiver Landschaftsraum
- Berggebiete Bergkuppen/Berghänge
- Ausblick auf das Stadtpanorama
- Sichtbeziehung zu den Alpen
- Durchgrünte Quartiere
- Prägender Baumbestand (Flächig/Einzeln)
- Öffentliche Freiflächen an der Iller
- Attraktive Grünflächen
- Sportplätze
- Regionaler Radweg an der Iller
- Wanderwegenetz
- Zugänge zum Wasser
- Gewässer Iller/Ostrach

**Erschließung**

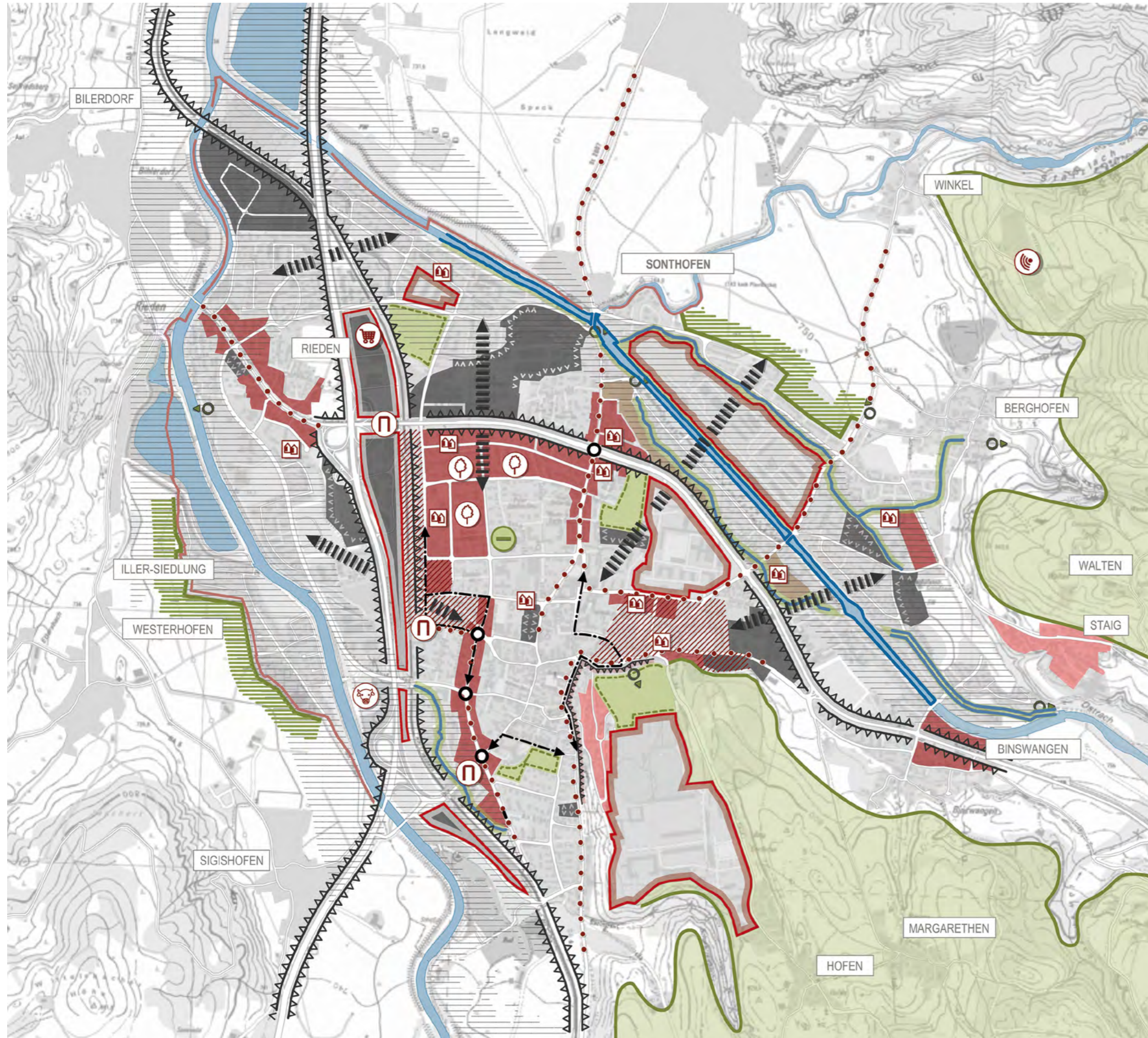
- Überörtliche Erschließung, Durchgangsverkehr außerhalb des Stadtkerns
- Erschließungsqualität Zentrale Bahnhofslage
- Wichtige Querungen im Erschließungsnetz
- Übergänge
- Teilbereich Innenstadtring

**Stadtraum**

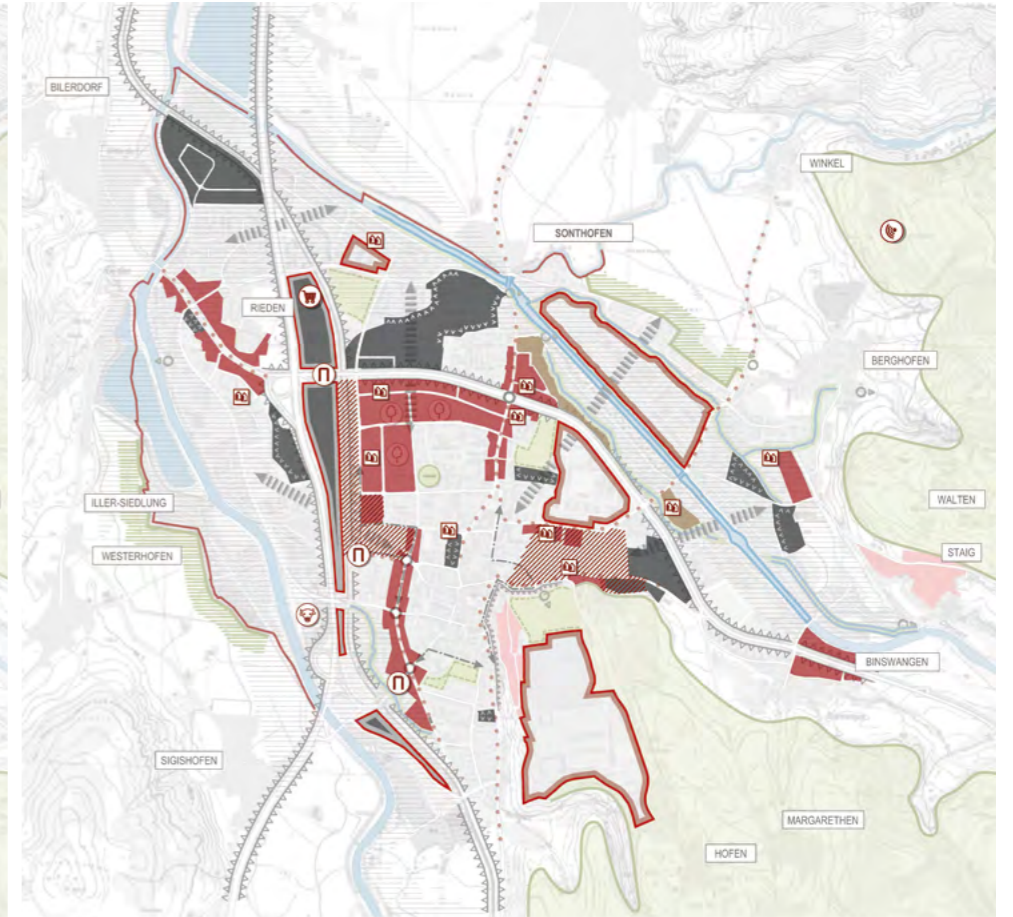
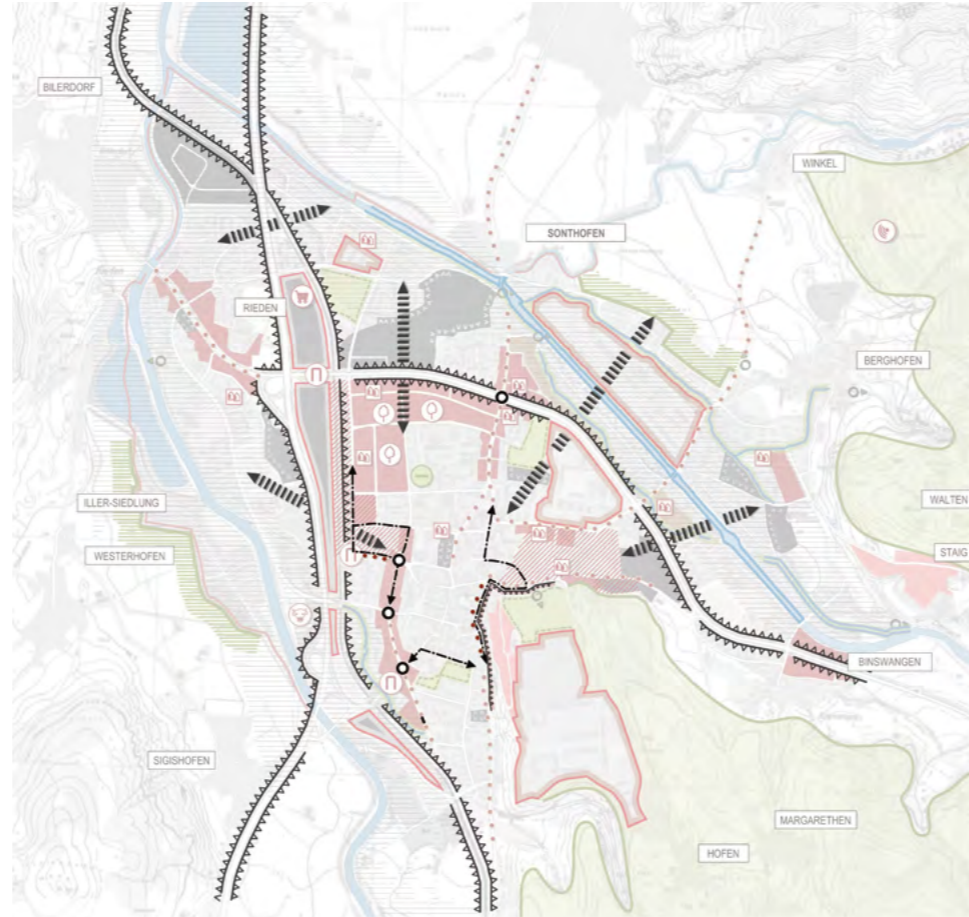
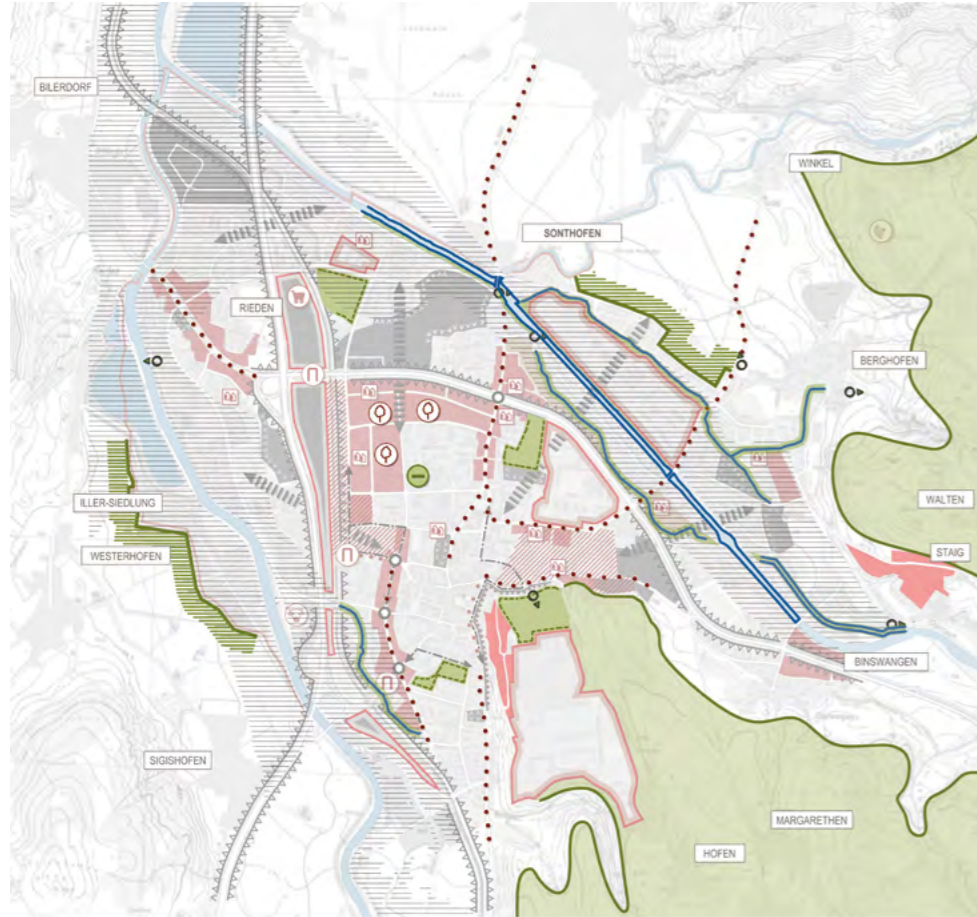
- Attraktive Stadteingänge
- Innenstadt Kulturschwerpunkt
- Integrierter Versorgungsschwerpunkt mit guten Einzelhandelsbesatz
- Gut erschlossener Versorgungsstandort
- Historischer Siedlungskern
- Zentraler Innenstadtbereich
- Attraktive Wohnlagen
- Konzentration öffentlicher Einrichtungen (Innenstadt/Iller)
- Gewerbefläche mit hoher wirtschaftlicher Bedeutung
- Kasernenfläche

**Nutzungen**

- Sicherung und Inszenierung des Kulturerbes
- Regional bedeutsame Ziele
- Tiefgarage



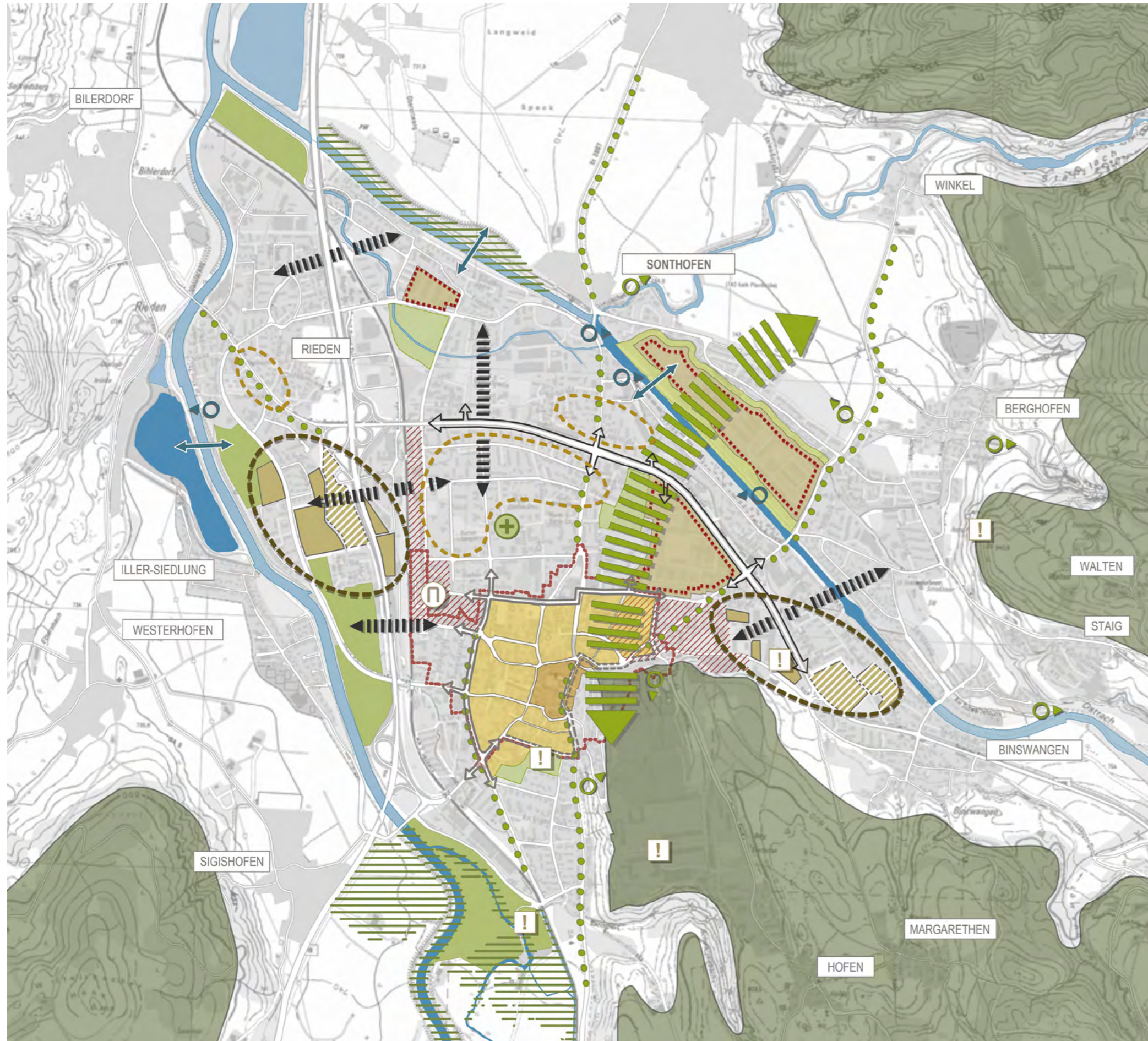
- Natur/Freiraum**
- ▲▲▲▲▲ Barrierewirkung / Verkehrsbelastung (Bundesstraßen / Bahnlinie)
- Fehlende Erlebbarkeit der Gewässer (Ostrach / Mühlbäche)
- Wenige Grünstrukturen in der Stadt
- Mangelnde Gestaltung wichtiger Straßenräume
- Fehlende Vernetzung der vorhandenen Grünflächen
- Fehlende Einbettung der Siedlung in die Landschaft / mangelnde Ausprägung attraktiver Ortsränder
- Nicht gestaltete Zugänge in die Landschaft, fehlende Verbindungen in die Landschaft
- Verlust der Auenbereiche
- „Kanalisation“ der Ostrach
- Entwicklungshemmnis Gemarkungsgrenze
- Topographie
- Erschließung**
- ▲ Mangelnde fußläufige Verflechtung, Fehlen von stadträumlichen Zusammenhängen
- ↔ Problematische Verkehrsführung, Orientierungsdefizite
- Stark belastete Knotenpunkte (aus dem Gesamtverkehrsplan Sonthofen) (Ortsdurchfahrt Östliche Alpenstraße / Innenstadtring)
- ▲ Abtrennung / Barrierewirkung Kalvarienberg
- Stadtraum**
- Undurchlässige Stadträume Kasernen
- Undurchlässige Stadträume Gewerbe
- Gewerbeflächen Nutzungskonflikte / Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten
- Gewerbeflächen: Insellagen im Stadtgebiet
- Undefinierter Stadteingang
- /// Innenstadtbereiche mit geringer stadträumlicher Ausprägung
- Wohngebiete mit Wohnumfelddefizit, Emissionsbelastung
- Nicht landschaftsgerechte Siedlungsflächen – westlich des Kalvarienbergs – Staig (Hotelanlage)
- Dimensionierung im Stadtbild / Maßstabssprünge
- Stadträumliche Defizite in Einzelhandelslagen
- Freiraum Defizite und Verkehrsbelastungen in Wohnlagen
- Nutzungen**
- Nicht integrierte Einzelhandelsstandorte
- Schiessanlage
- Schlachthof



- Natur/Freiraum**
- Barrierewirkung / Verkehrsbelastung (Bundesstraßen / Bahnlinie)
  - Fehlende Erlebbarkeit der Gewässer (Ostrach / Mühlbäche)
  - Wenige Grünstrukturen in der Stadt
  - Mangelnde Gestaltung wichtiger Straßenräume
  - Fehlende Vernetzung der vorhandenen Grünflächen
  - Fehlende Einbettung der Siedlung in die Landschaft / mangelnde Ausprägung attraktiver Ortsränder
  - Nicht gestaltete Zugänge in die Landschaft, fehlende Verbindungen in die Landschaft
  - Verlust der Auenbereiche
  - „Kanalisation“ der Ostrach
  - Entwicklungshemmnis Gemarkungsgrenze
  - Topographie

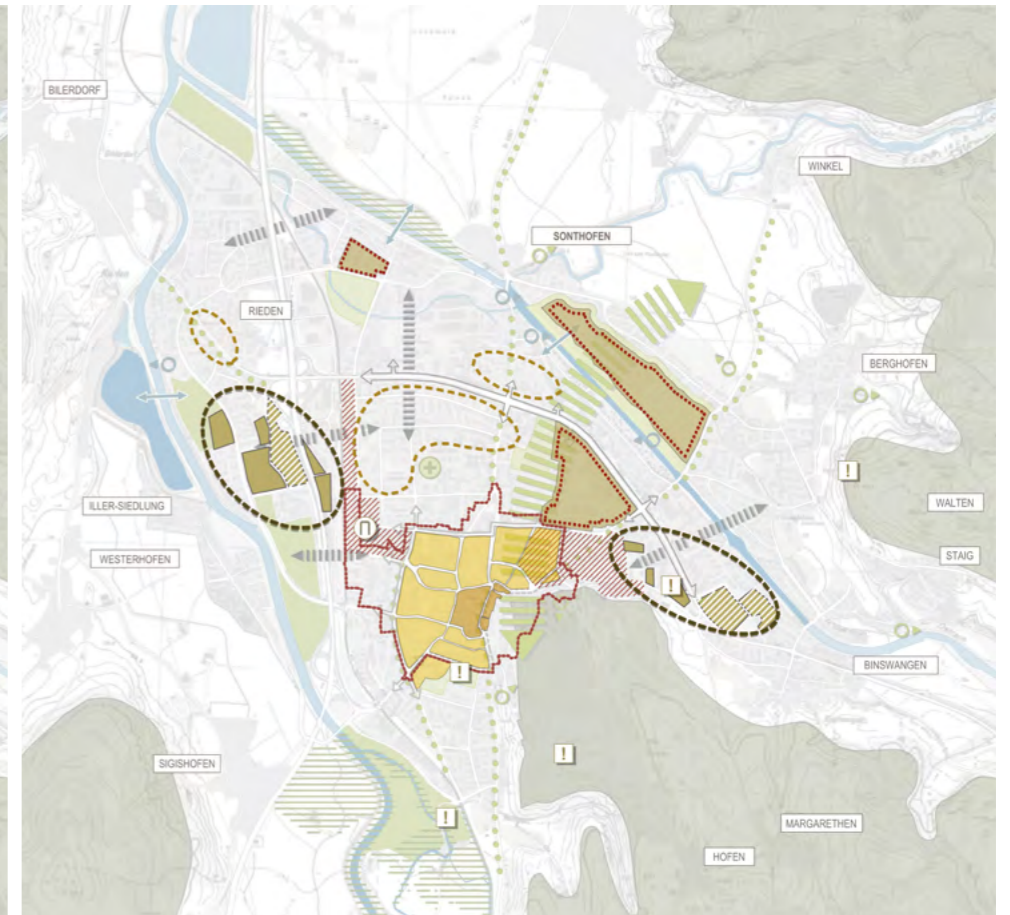
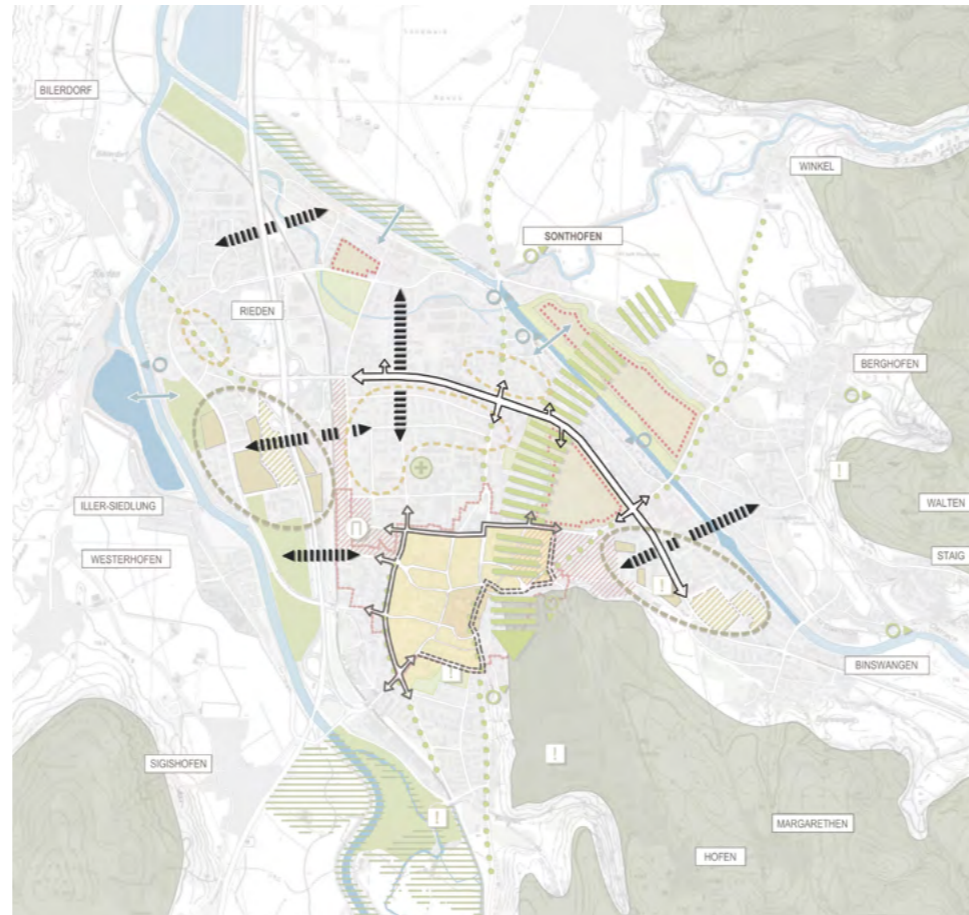
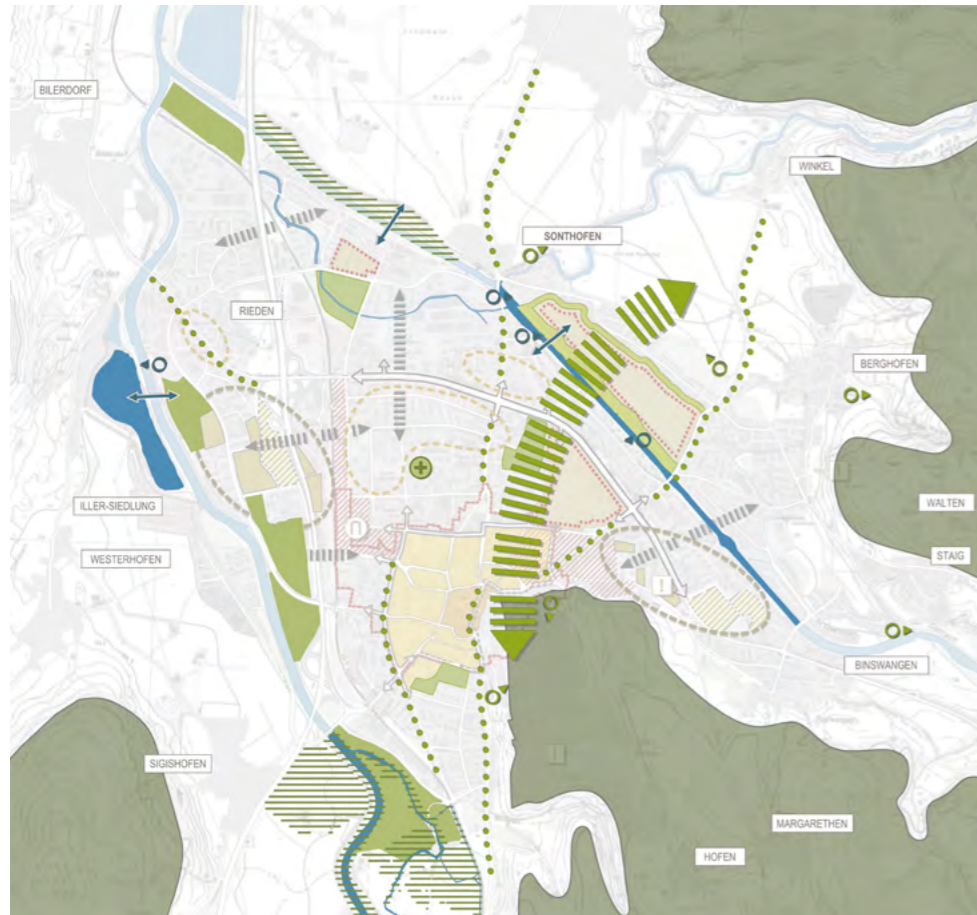
- Erschließung**
- Mangelnde fußläufige Verflechtung, Fehlen von stadträumlichen Zusammenhängen
  - Problematische Verkehrsführung, Orientierungsdefizite
  - Stark belastete Knotenpunkte (aus dem Gesamtverkehrsplan Sonthofen) (Ortsdurchfahrt Östliche Alpenstraße/Innenstadtring)
  - Abtrennung/Barrierewirkung Kalvarienberg

- Stadtraum**
- Undurchlässige Stadträume Kasernen
  - Undurchlässige Stadträume Gewerbe
  - Gewerbeflächen Nutzungskonflikte/Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten
  - Gewerbeflächen: Insellagen im Stadtgebiet
  - undefinierter Stadteingang
  - Innenstadtbereiche mit geringer stadträumlicher Ausprägung
  - Wohngebiete mit Wohnumfelddefizit, Emissionsbelastung
  - Nicht landschaftsgerechte Siedlungsflächen – westlich des Kalvarienbergs – Staig (Hotelanlage)
  - Dimensionierung im Stadtbild/Maßstabssprünge
  - Stadträumliche Defizite in Einzelhandelslagen
  - Freiraum Defizite und Verkehrsbelastungen in Wohnlagen
- Nutzungen**
- Nicht integrierte Einzelhandelsstandorte
  - Schiessanlage
  - Schlachthof



- Natur/Freiraum**
- Flächenpotenzial Gewässer mit Auenbereiche  
– Iller  
– Ostrach  
– Mühlbach  
– Badesee
  - Entwicklung von Grünzügen / neuen Uferzonen
  - Aufwertung der Zugänge in die Landschaft / Kalvarienberg
  - Aufwertung der Zugänge zum Wasser
  - Schaffung neuer Querungen über die Gewässer
  - Grünraumvernetzung  
(Altstadt – Kalvarienberg – Friedhof – Kasernen – Ostrach – Landschaft)
  - Verstärkte Durchgrünung der Stadt
  - Schaffung von Alleen und Baumreihen in den Straßenräumen
  - Öffentliche Grünflächen an der Iller
  - Topographie (Kalvarienberg, usw.)
- Erschließung**
- Potenzial stadträumliche Verflechtung
  - Anpassung Innenstadtring
  - Anpassung Östliche Alpenstraße
  - Entlastung süd-östl. Innenstadtring Verminderung der Barriere zum Kalvarienberg
  - Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich Innenstadt
  - Historischer Siedlungskern
- Stadtraum**
- Stadteingang Hauptbahnhof
  - Innenstadtbereiche mit Aufwertungspotenzial (Markthalle/Bhf)
  - Sanierungsgebiet "Innenstadtbereich Sonthofen" (2003)
  - Flächenpotenzial Kasernenkonversion
  - Schwerpunkte Stadtentwicklung
  - Schwerpunkte Quartiersaufwertung
  - Flächenpotenziale Entwicklungsflächen (Vorb. Bauleitplanung) | Priorität I
  - Flächenpotenziale Entwicklungsflächen (Vorb. Bauleitplanung) | Priorität II
- Nutzungen**
- Einrichtungen mit positivem Entwicklungspotenzial/Imagewert  
– Burg Fluhenstein  
– Allgäuer Kliniken  
– Sontra  
– General Oberst Beck Kaserne  
– Erlebnisbad

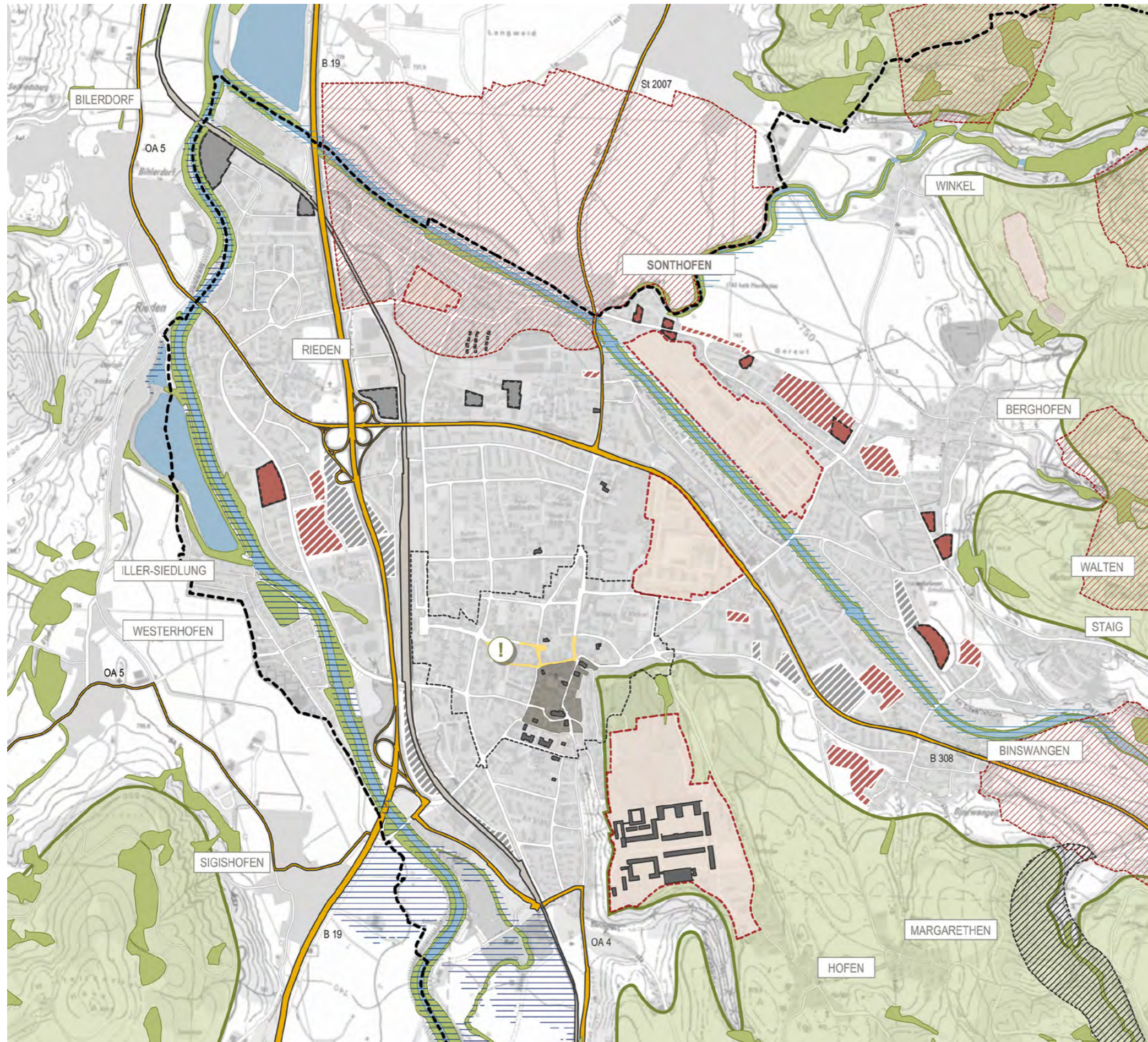




- Natur/Freiraum**
- Flächenpotenzial Gewässer mit Auenbereiche  
– Iller  
– Ostrach  
– Mühlbach  
– Badesee
  - Entwicklung von Grünzügen / neuen Uferzonen
  - Aufwertung der Zugänge in die Landschaft / Kalvarienberg
  - Aufwertung der Zugänge zum Wasser
  - Schaffung neuer Querungen über die Gewässer
  - Grünraumvernetzung  
(Altstadt – Kalvarienberg – Friedhof – Kasernen – Ostrach – Landschaft)
  - Verstärkte Durchgrünung der Stadt
  - Schaffung von Alleen und Baumreihen in den Straßenräumen
  - Öffentliche Grünflächen an der Iller
  - Topographie (Kalvarienberg, usw.)

- Erschließung**
- Potenzial stadträumliche Verflechtung
  - Anpassung Innenstadtring
  - Anpassung Östliche Alpenstraße
  - Entlastung süd-östl. Innenstadtring Verminderung der Barriere zum Kalvarienberg
  - Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich Innenstadt
  - Historischer Siedlungskern

- Stadtraum**
- Stadteingang Hauptbahnhof
  - Innenstadtbereiche mit Aufwertungspotenzial (Markthalle/Bhf)
  - Sanierungsgebiet "Innenstadtbereich Sonthofen" (2003)
  - Flächenpotenzial Kasernenkonversion
  - Schwerpunkte Stadtentwicklung
  - Schwerpunkte Quartiersaufwertung
  - Flächenpotenziale Entwicklungsflächen (Vorb. Bauleitplanung) | Priorität I
  - Flächenpotenziale Entwicklungsflächen (Vorb. Bauleitplanung) | Priorität II
- Nutzungen**
- Einrichtungen mit positivem Entwicklungspotenzial/Imagewert  
– Burg Fluhenstein  
– Allgäuer Kliniken  
– Sontra  
– General Oberst Beck Kaserne  
– Erlebnisbad



- Natur/Freiraum**
- Gemarkungsgrenze
- Überschwemmungsgebiete Iller
- Überschwemmungsgefährdung Ostrach
- Wasserschutzgebiete
- Biotope
- Naturdenkmale
- FFH-Gebiete
- Topographie
- Erschließung**
- Bahnflächen
- Klassifizierte Straße
- Fußgängerzone
- Stadtraum**
- Entwicklungsflächen Gewerbe (FNP 2002)
- Entwicklungsflächen Wohnen/Mischgebiet (FNP 2002)
- Entwicklungsflächen Gewerbe (verbindliche Bauleitplanung)
- Entwicklungsflächen Wohnen (verbindliche Bauleitplanung)
- Sanierungsgebiet "Innenstadtbereich Sonthofen" (2003)
- Kasernenflächen
- Historischer Siedlungskern
- Gebäude**
- Denkmalgeschützte Gebäude



**Jägerkaserne | Bestand**

- 01 Stabsgebäude
- 02 Turmgebäude
- 03 Unterkunftsgebäude
- 04 Wirtschaftsgebäude I
- 05 Unterkunftsgebäude
- 06 Wirtschaftsgebäude II
- 06a Wirtschaftsgebäude II - Neubau
- 07 Unterkunftsgebäude
- 08 Unterkunftsgebäude
- 09 Bezirksverwaltung und Unterkünfte
- 10 Hörsaalgebäude
- 11 Sporthalle
- 12 Hauptwache
- 13 Altpapiersammelraum
- 14 Technisches Leersaalgebäude
- 15 Kfz-Halle
- 16 Werkstattgebäude
- 17 Ausbildungshalle
- 17a Lagerhaus
- 18 Oberirdisches Betriebsstofflager
- 19 Lehrgebäude Chemie
- 20 Lehrgebäude SE
- 22 Kfz-Abstellhalle
- 23 Offizierskasino
- 24 Strahlenmessfeld mit Gebäude
- 25 Abfallsammelgebäude
- 26 Beachvolleyballplatz
- 28 Dekon-Platz
- 29 Grillplatz
- 31 Messplatz, Wetter/Bw 50
- 32 MBH-Fundmunition
- 33a/33b Privates Wohnhaus und Nebengebäude am Mühlenweg

**Grüntenkaserne | Bestand**

- 01 Stabsgebäude
- 02 Unterkunftsgebäude
- 03 Unterkunftsgebäude
- 04 Unterkunftsgebäude
- 05 Wirtschaftsgebäude
- 06 Lagerhalle
- 07 Ausbildungsfläche
- 08 Sammelplatz für Wertungsgut und Abfälle
- 09 Wirtschaftsgebäude
- 10 Hauptwache
- 11 Kfz-Halle
- 12 Lesesaalgebäude
- 13 Heizungsgebäude mit Trafo
- 14 Exerzierplatz
- 15 Kfz-Halle
- 16 Kfz-Halle
- 17 Kfz-Halle
- 18 Werkhalle
- 19 Werkhalle
- 20 Alte Tankanlage mit Gebäude (Tankanlage entfernt)
- 21 Neue Tankanlage mit Gebäude
- 22 Unterkunftsgebäude
- 23 Unterkunftsgebäude
- 24 Betriebsstofffreilager
- 25 ABC-Übungsraum
- 26 Ausbildungsfläche
- 27 B-Übungsgelände
- 28 HEPGel.
- 29 Sportplatz
- 30 Sporthalle
- 31 Sportgerätelager
- 32 MunBunker
- 33 Kleinspielfeld
- 34 Alarmstraße
- 35/36 Privates Wohngebäude an der Alarmstraße

**Standortverwaltung | Bestand**

- 01 Verwaltung
- 42a Verwaltung
- 02b Kantine
- 44 Lagerhalle
- 46 Lagerhalle
- 48 Lagerhalle
- 02 Nebengebäude (Südkante)



**Natur/Freiraum**

- Ausblick auf das Stadtpanorama
- Freiraumkorridore Talräume
- Attraktive Gewässerstrecken
- Durchgrünte Quartiere
- Prägender Baumbestand (Flächig/Einzelnd)
- Attraktive Grünflächen
- Attraktive Grünfläche landschaftlich geprägt (Kalvarienberg + Schwäbele Holz)
- Sportplätze
- Wanderwegenetz
- Zugänge zum Wasser

**Erschließung**

- Gut ausgebaute Erschließungsstruktur
- Wichtige Querungen/Kreuzungspunkte
- Fußgängerverbindungen

**Stadtraum**

- Innenstadt Kulturschwerpunkt
- Innenstadt Versorgungsschwerpunkt
- Versorgungsschwerpunkt Östliche Alpenstraße
- Fußgängerzone
- Historischer Siedlungskern
- Zentraler Innenstadtbereich mit hoher stadträumlicher Qualität
- Aufwertung des Wohnens, Wohnungsneubau

**Gebäude/Nutzungen Umfeld**

- Öffentliche Einrichtungen
- Gewerbliche Einrichtungen mit hoher Bedeutung
- Sicherung und Inszenierung des Kulturerbes
- Regional bedeutsame Ziele

**Gebäude/Nutzungen Kasernenareale**

- Kasernengebäude
- Kasernengebäude mit besonderem Nachnutzungspotenzial
- Ensemblewirkung
- Bedeutsame Einrichtungen innerhalb der Kasernenareale
  - Sportplätze/Sporthallen
  - Kulturelle Einrichtungen
  - ABC-Übungsräume
  - Historische Sammlung
  - Kantine



**Natur/Freiraum**

- Ausblick auf das Stadtpanorama
- Freiraumkorridore Talräume
- Attraktive Gewässerstrecken
- Durchgrünte Quartiere
- Prägender Baumbestand (Flächig/Einzelnd)
- Attraktive Grünflächen
- Attraktive Grünfläche landschaftlich geprägt (Kalvarienberg + Schwäbele Holz)
- Sportplätze
- Wanderwegenetz
- Zugänge zum Wasser

**Erschließung**

- Gut ausgebaute Erschließungsstruktur
- Wichtige Querungen/Kreuzungspunkte
- Fußgängerverbindungen

**Stadttraum**

- Innenstadt Kulturschwerpunkt
- Innenstadt Versorgungsschwerpunkt
- Versorgungsschwerpunkt Östliche Alpenstraße
- Fußgängerzone
- Historischer Siedlungskern
- Zentraler Innenstadtbereich mit hoher stadträumlicher Qualität
- Aufwertung des Wohnens, Wohnungsneubau

**Gebäude/Nutzungen Umfeld**

- Öffentliche Einrichtungen
- Gewerbliche Einrichtungen mit hoher Bedeutung
- Sicherung und Inszenierung des Kulturerbes
- Regional bedeutsame Ziele

**Gebäude/Nutzungen Kasernenareale**

- Kasernengebäude
- Kasernengebäude mit besonderem Nachnutzungspotenzial
- Ensemblewirkung
- Bedeutsame Einrichtungen innerhalb der Kasernenareale
  - Sportplätze/Sporthallen
  - Kulturelle Einrichtungen
  - ABC-Übungsräume
  - Historische Sammlung
  - Kantine



**Natur/Freiraum**

- Mangelnde Gestaltung wichtiger Straßenräume
- Fehlende Erlebbarkeit der Gewässer:  
– Ostrach,  
– Mühlbäche
- Fehlende Vernetzung der vorhandenen Grünflächen
- Fehlende Einbettung der Siedlung in die Landschaft keine Ausprägung attraktiver Ortsränder
- Ungestaltete Zugänge in die Landschaft, Fehlende Verbindungen in die Landschaft
- Kanalisierung der Ostrach
- /// Hoher Versiegelungsgrad

**Erschließung**

- Barrierewirkung Östliche Alpenstraße (B308)
- Verkehrsbelastung Straßenrandnutzung, mangelnde stadträumliche Qualität
- ↔ Mangelnde Fußläufige Verflechtung, Fehlen von stadträumlichen Zusammenhängen
- Knotenpunkte mit problematischer Verkehrsführung, Orientierungsdefizite
- Knotenpunkt mit hoher Verkehrsbelastung
- Abtrennung Kalvarienberg, Engstelle Markstraße

**Stadtraum**








- Nutzungskonflikte / Gemengelage Wohnen – Gewerbe
- Gewerbeflächen eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit
- Undurchlässige Stadträume Kasernen
- /// Innenstadtbereiche mit geringer stadträumlicher Qualität
- /// Wohngebiete mit Wohnumfelddefizit, Emissionsbelastung
- Mindergenutzte Flächen
- ⊕ Nutzungskonflikte Sport/Wohnen
- ⊕ Dimensionierung im Stadtbild/Maßstabssprünge
- Fehlende Raumkanten der Kasernenstandorte
- Stadträumliche Defizite

**Gebäude**







- Kasernengebäude
- Kasernengebäude: Defizitäre Gebäudesubstanz













**Natur/Freiraum**

-  Mangelnde Gestaltung wichtiger Straßenräume
-  Fehlende Erlebbarkeit der Gewässer:  
– Ostrach,  
– Mühlbäche
-  Fehlende Vernetzung der vorhandenen Grünflächen
-  Fehlende Einbettung der Siedlung in die Landschaft keine Ausprägung attraktiver Ortsränder
-  Ungestaltete Zugänge in die Landschaft, Fehlende Verbindungen in die Landschaft
-  Kanalisierung der Ostrach
-  Hoher Versiegelungsgrad



**Erschließung**

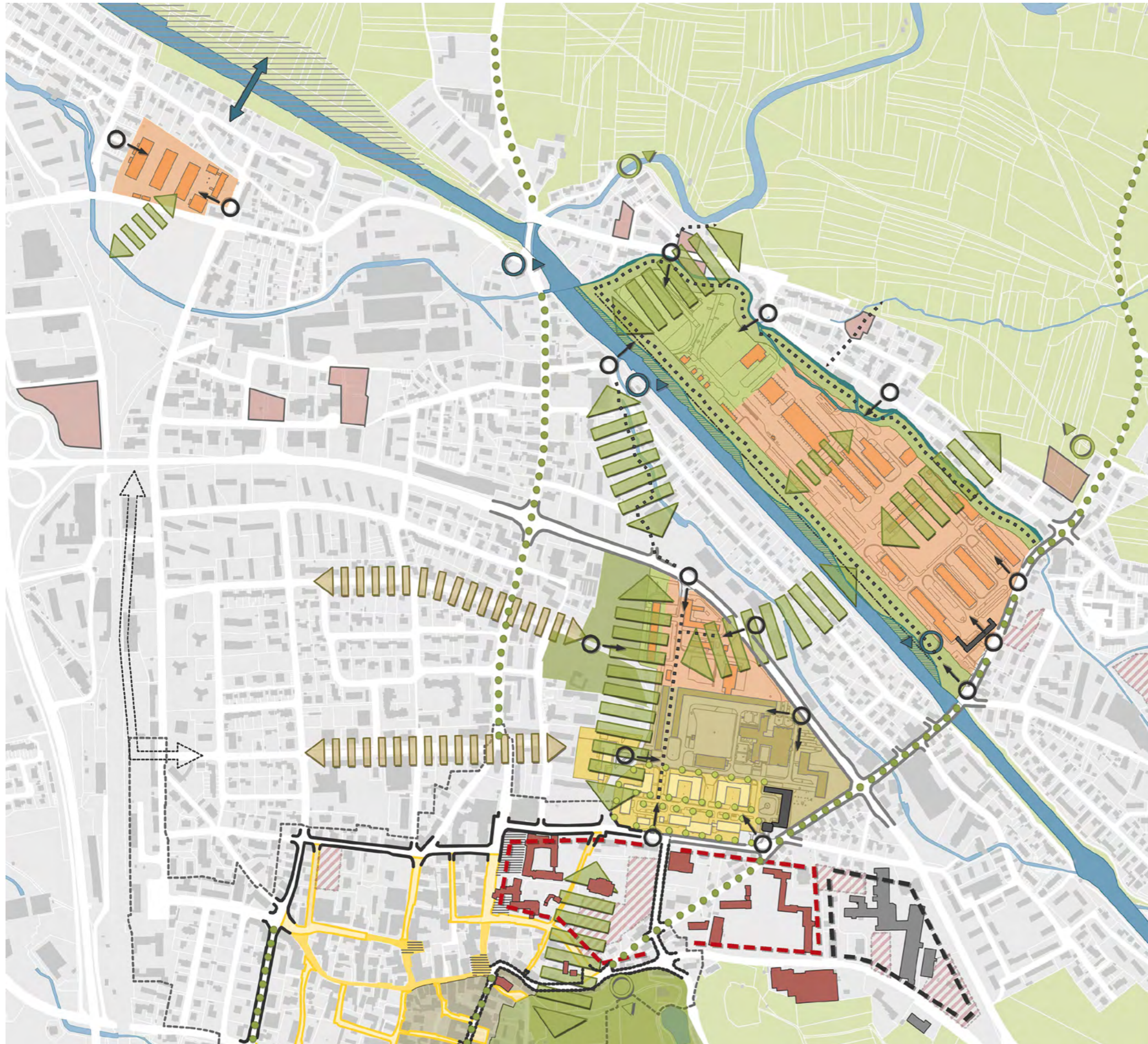
-  Barrierewirkung Östliche Alpenstraße (B308)
-  Verkehrsbelastung Straßenrandnutzung, mangelnde stadträumliche Qualität
-  Mangelnde Fußläufige Verflechtung, Fehlen von stadträumlichen Zusammenhängen
-  Knotenpunkte mit problematischer Verkehrsführung, Orientierungsdefizite
-  Knotenpunkt mit hoher Verkehrsbelastung
-  Abtrennung Kalvarienberg, Engstelle Marktstraße

**Stadtraum**

-  Nutzungskonflikte/Gemengelage Wohnen-Gewerbe
-  Gewerbeflächen eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit
-  Undurchlässige Stadträume Kasernen
-  Innenstadtbereiche mit geringer stadträumlicher Qualität
-  Wohngebiete mit Wohnumfelddefizit, Emissionsbelastung
-  Mindergenutzte Flächen
-  Nutzungskonflikte Sport/Wohnen
-  Dimensionierung im Stadtbild/Maßstabssprünge
-  Fehlende Raumkanten der Kasernenstandorte
-  Stadträumliche Defizite

**Gebäude**

-  Kasernengebäude
-  Kasernengebäude: Defizitäre Gebäudesubstanz



**Natur/Freiraum**

- Nachnutzung Sportflächen
- Nachnutzung Gestaltqualität Freiräume (Adressbildung, durchgrünte Lage)
- Flächenpotenzial Gewässer mit Auenbereiche
- Entwicklung von Grünzügen / neuen Uferzonen
- Möglichkeit zur Aufweitung Vorlaufflächen Ostrach
- Möglichkeit zur Schaffung neuer Gewässerarme
- Aufwertung der Zugänge in die Landschaft / zum Kalvarienberg
- Aufwertung der Zugänge zum Wasser
- Wegevernetzung
- Grünraumvernetzung
- Grünraum Kalvarienberg
- Schaffung von Alleen und Baumreihen in den Straßenräumen
- Querungsmöglichkeiten Gewässer

**Erschließung**

- Anknüpfungspunkte in der Erschließungsstruktur
- Innenstadtring
- Anpassung von Straßenräumen
- Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
- Fußgängerzone
- Plätze
- Stadträumliche Vernetzung

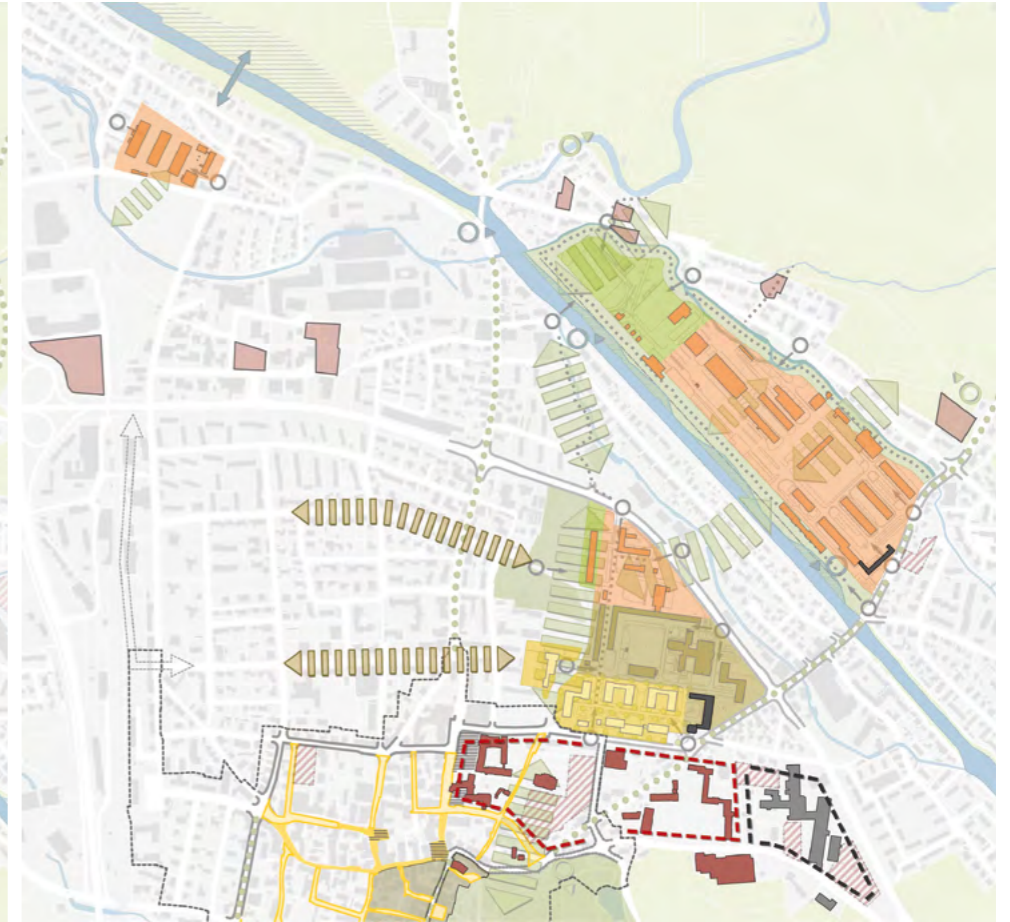
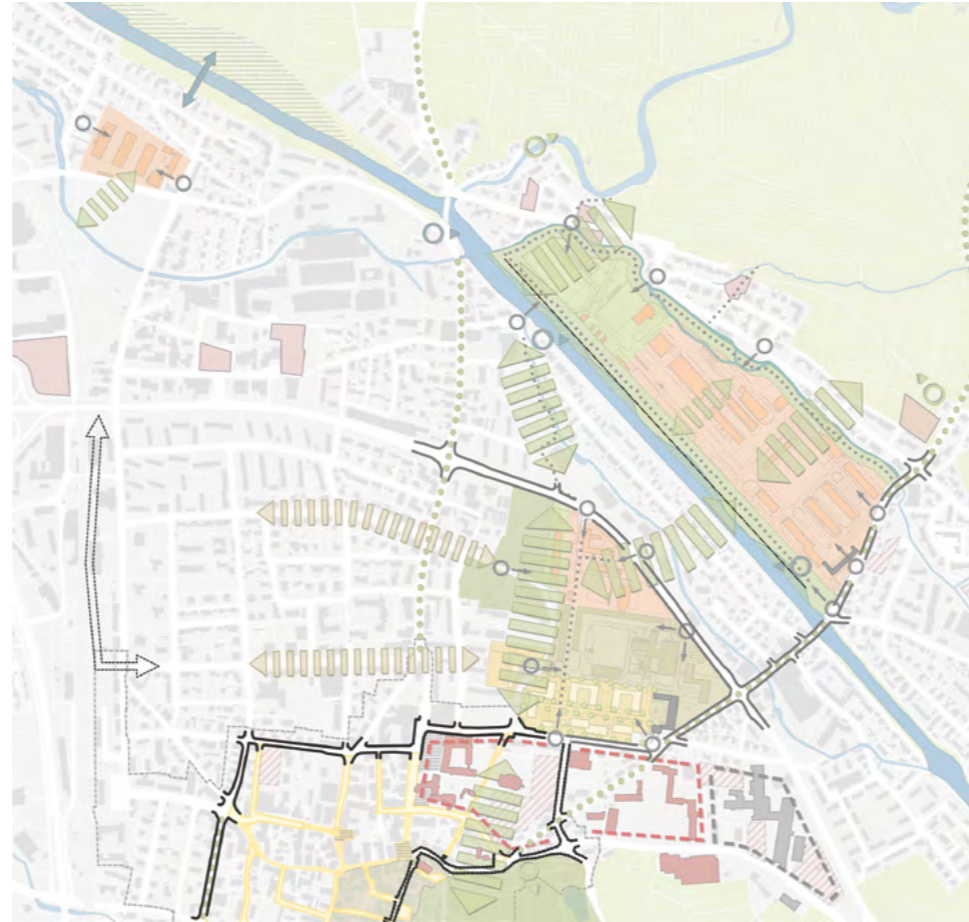
**Kasernen**

- Identitätsstiftende Gebäude
- Innenentwicklungspotenziale Kasernenflächen
- Offenes Nachnutzungspotenzial ohne Vorprägung im Bestand
- Mischnutzung, Schwerpunkt Gewerbe
- Mischnutzung, Schwerpunkt Wohnen
- Sport, Gemeinbedarf, Grünraum














**Stadtraum**

- Aufwertungsbereich Berghofer Straße
- Aufwertungsbereich Innovationspark Sontra
- Flächenpotenziale für Arrondierungsmaßnahmen (verb. Bauleitplanung)
- Flächenpotenziale Nachverdichtung im Bestand


















**Natur/Freiraum**

-  Nachnutzung Sportflächen
-  Nachnutzung Gestaltqualität Freiräume (Adressbildung, durchgrünte Lage)
-  Flächenpotenzial Gewässer mit Auenbereiche
-  Entwicklung von Grünzügen / neuen Uferzonen
-  Möglichkeit zur Aufweitung Vorlaufflächen Ostrach
-  Möglichkeit zur Schaffung neuer Gewässerarme
-  Aufwertung der Zugänge in die Landschaft / zum Kalvarienberg
-  Aufwertung der Zugänge zum Wasser
-  Wegevernetzung
-  Grünraumvernetzung
-  Grünraum Kalvarienberg
-  Schaffung von Alleen und Baumreihen in den Straßenräumen
-  Querungsmöglichkeiten Gewässer





**Erschließung**

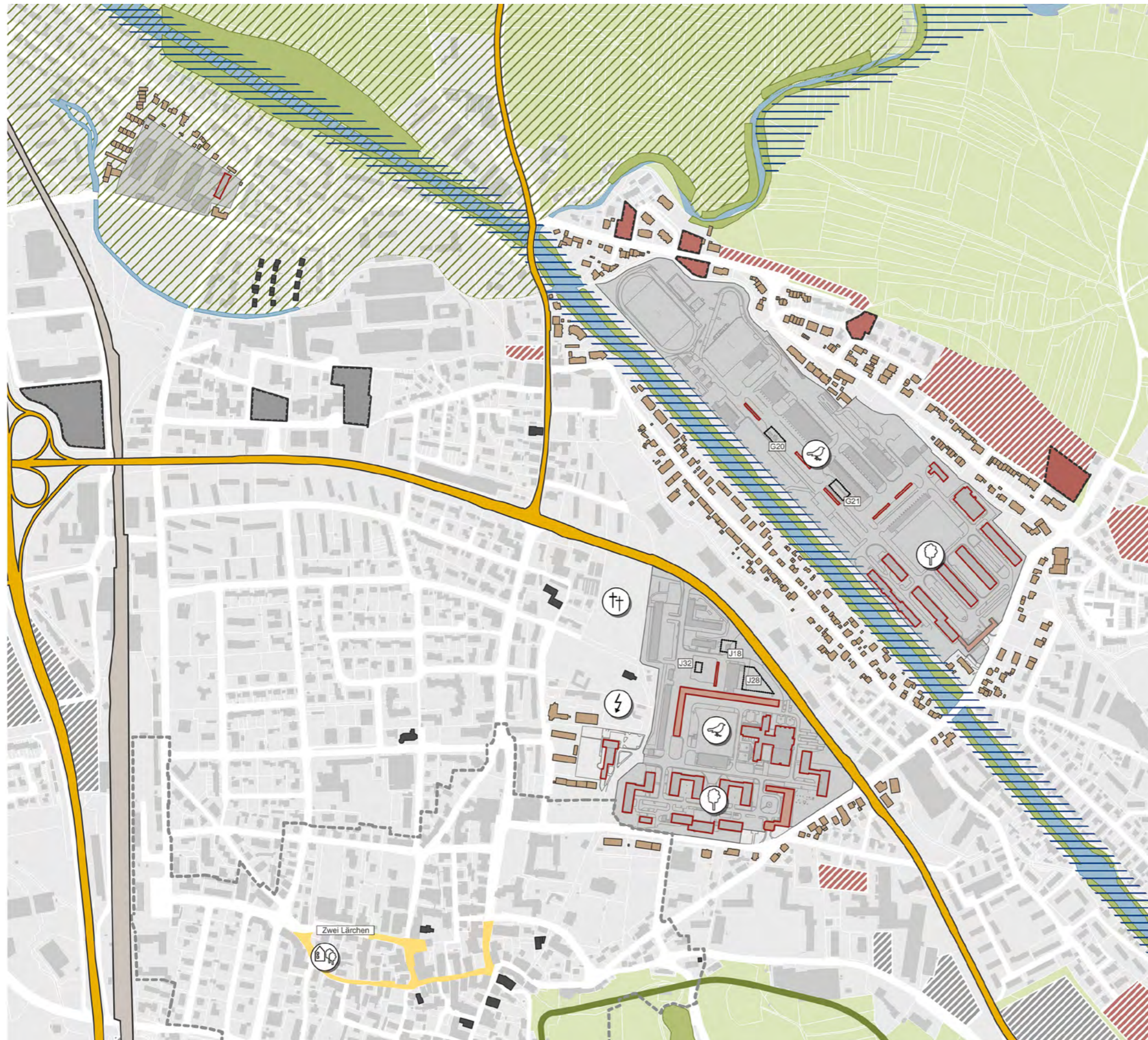
-  Anknüpfungspunkte in der Erschließungsstruktur
-  Innenstadtring
-  Anpassung von Straßenräumen
-  Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
-  Fußgängerzone
-  Plätze
-  Stadträumliche Vernetzung

**Kasernen**

-  Identitätsstiftende Gebäude
-  Innenentwicklungspotenziale Kasernenflächen
-  – Offenes Nachnutzungspotenzial ohne Vorprägung im Bestand
-  – Mischnutzung, Schwerpunkt Gewerbe
-  – Mischnutzung, Schwerpunkt Wohnen
-  – Sport, Gemeinbedarf, Grünraum

**Stadtraum**

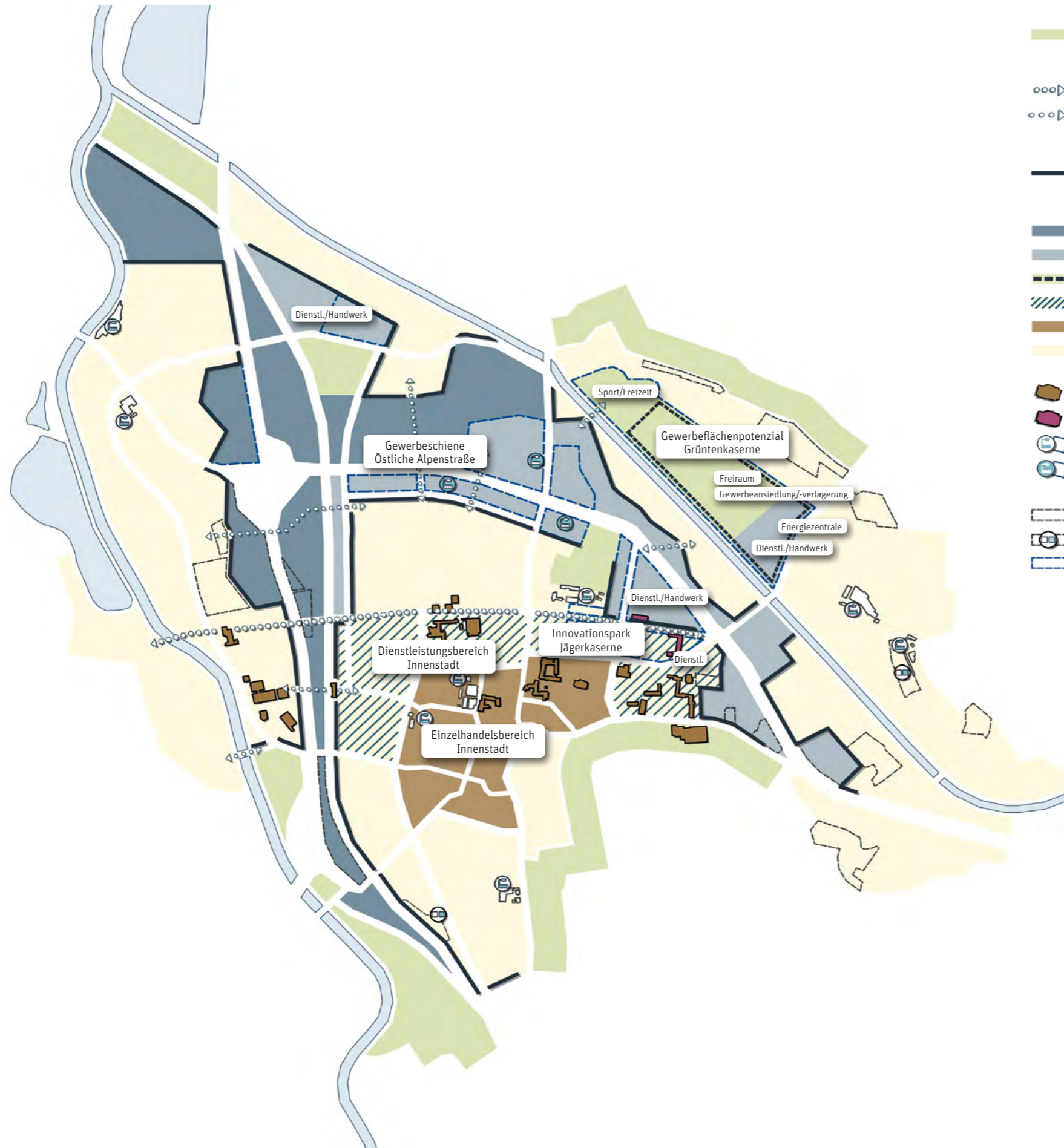
-  Aufwertungsbereich Berghofer Straße
-  Aufwertungsbereich Innovationspark Sontra
-  Flächenpotenziale für Arrondierungsmaßnahmen (verb. Bauleitplanung)
-  Flächenpotenziale Nachverdichtung im Bestand



- Natur**
- Überschwemmungsgefährdung Ostrach
  - Wasserschutzgebiete
  - Biotope
  - Naturdenkmale
  - evtl. Vorkommen geschützter Arten
  - evtl. Berücksichtigung Baumschutz
  - Topographie (Fehlende Entwicklungsmöglichkeit: Hanglagen)
- Erschließung**
- Bahnflächen
  - Klassifizierte Straße
  - Fußgängerzone
- Stadtraum**
- Entwicklungsflächen Gewerbe (FNP 2002)
  - Entwicklungsflächen Wohnen/Mischgebiet (FNP 2002)
  - Entwicklungsflächen (verbindliche Bauleitplanung)
  - Sanierungsgebiet "Innenstadtbereich Sonthofen" (2003)
  - Kasernenflächen
  - Friedhof
  - Umspannwerk
- Gebäude**
- Denkmalschutz
  - Denkmalwerte Gebäude (Kasernenareale)
  - Zu erwartender hoher Aufwand bei einem Gebäuderückbau
  - Sensible Nachbarschaften
  - Sonderanlagen
    - J18 TIC-ÜbAnl
    - J28 Dekon-Platz
    - J32 MBH-Fundmunition
    - G20 Alte Tankstelle / Zisternen
    - G21 Neue Tankstelle, stillgelegt BwDLZ
    - G32 Bunker



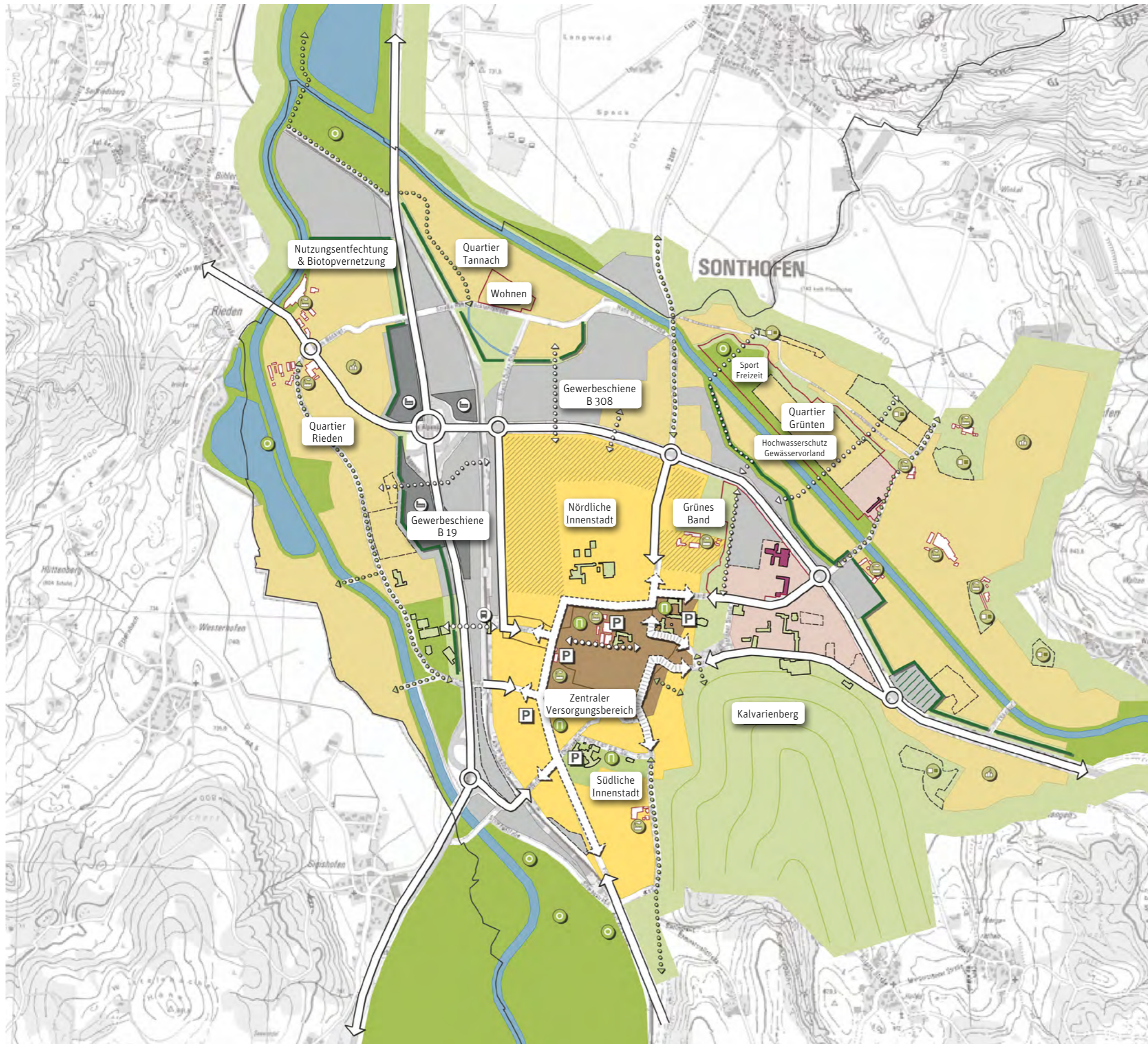
- Natur/Freiraum**
  - Grünraumvernetzung
    - Flusslandschaft Iller/Ostrach
    - Nutzungstrennung Wohnen/Gewerbe
    - Grünes Band
  
- Erschließung**
  - ▷ Fuß-/Rad-Ost-West-Verbindung im Band öffentl. Einrichtungen
  - ▷ Fuß-/Rad-Wegeverbindungen
  
- Stadtraum**
  - Siedlungsstruktur „Wohnquartiere“ - Eindeutig definierte Wohnquartiere / Keine Insellagen
  
- Wohnen - Quartiere am Fluss
  - Wohnen - Nördliche und Südliche Innenstadt
  - Einkaufsbereich Innenstadt / Stadtzentrum
  - Gewerbe
  
- Stark durchgrünte Quartiere
  - Grünraumvernetzung auf Gewerbe-/Stellplatzflächen
  - Aufwertung Wohnquartier
  
- Band öffentlicher Einrichtungen
  - Kulturelle/soziale Nachnutzung ehemaliger militärischer Gebäude
  - Verlagerung gewerblicher Einrichtungen
  
- Entwicklungsfläche vorbereitende Bauleitplanung (FNP)
  - Entwicklungsfläche (FNP) - Nutzungsänderung
  - Entwicklungsfläche Konversion / Umstrukturierung



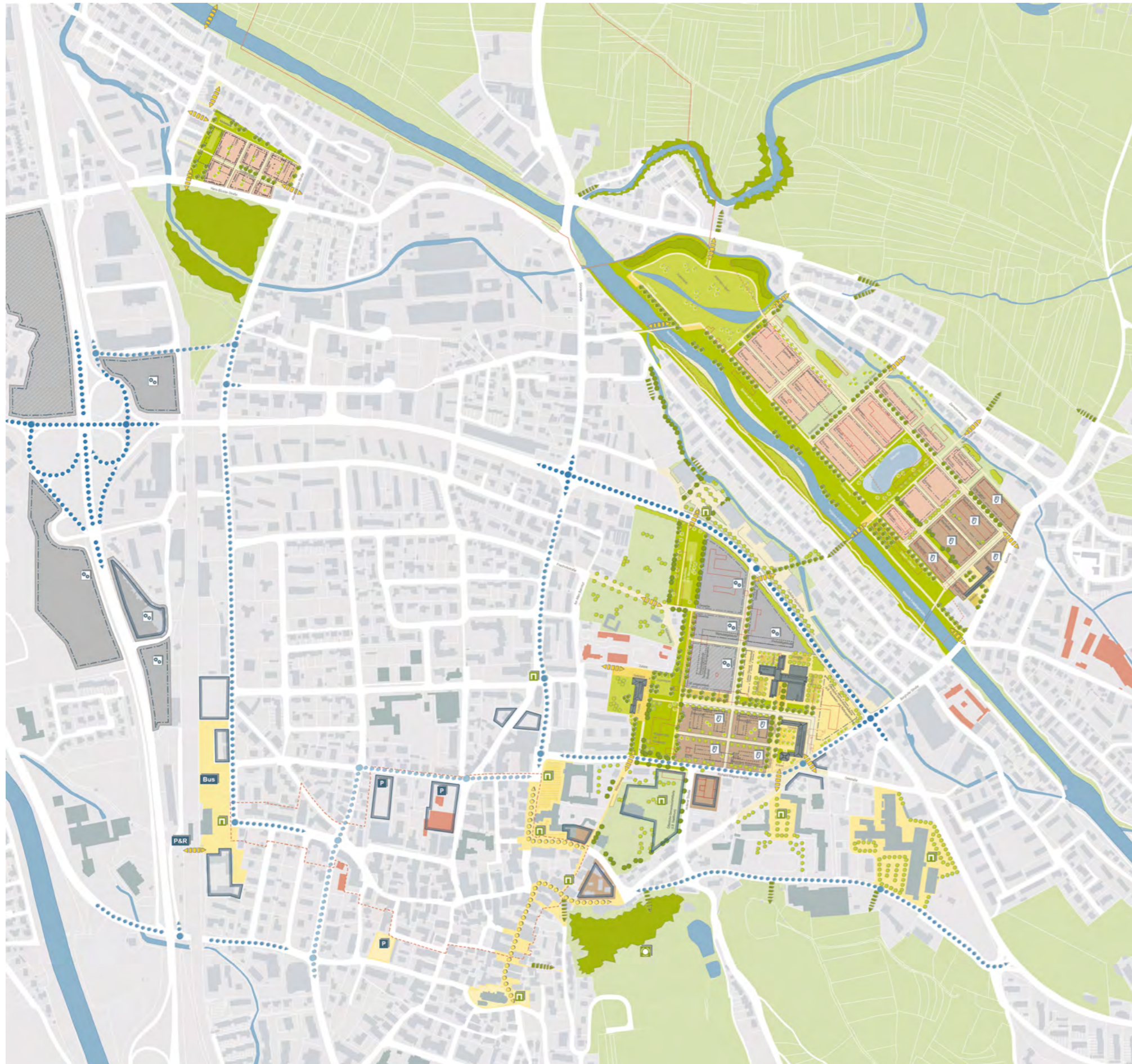
- Natur/Freiraum**
- Freiräume
- Erschließung**
- Fuß-/Rad – Ost-West-Verbindung im Band öffentl. Einrichtungen
- Fuß-/Rad – Wegeverbindungen
- Stadtraum**
- Siedlungsstruktur „Gewerbeschiene“  
Anordnung/Abgrenzung gewerblicher Flächen entlang der Verkehrsstränge
- Gewerbe
- Gewerbe – Nicht störende Nutzungen
- Gewerbe – Grünraum mit Entwicklungsoption großfl. Gewerbeansiedlung
- Dienstleistungsbereich Innenstadt
- Einzelhandelsbereich Innenstadt
- Wohnen
- Band öffentlicher Einrichtungen
- Kulturelle/soziale Nachnutzung ehemaliger militärischer Gebäude
- Verlagerung gewerblicher Einrichtungen
- Verlagerung von Wohnen / Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen
- Entwicklungsfläche vorbereitende Bauleitplanung (FNP)
- Entwicklungsfläche (FNP) – Nutzungsänderung
- Entwicklungsfläche Konversion / Umstrukturierung



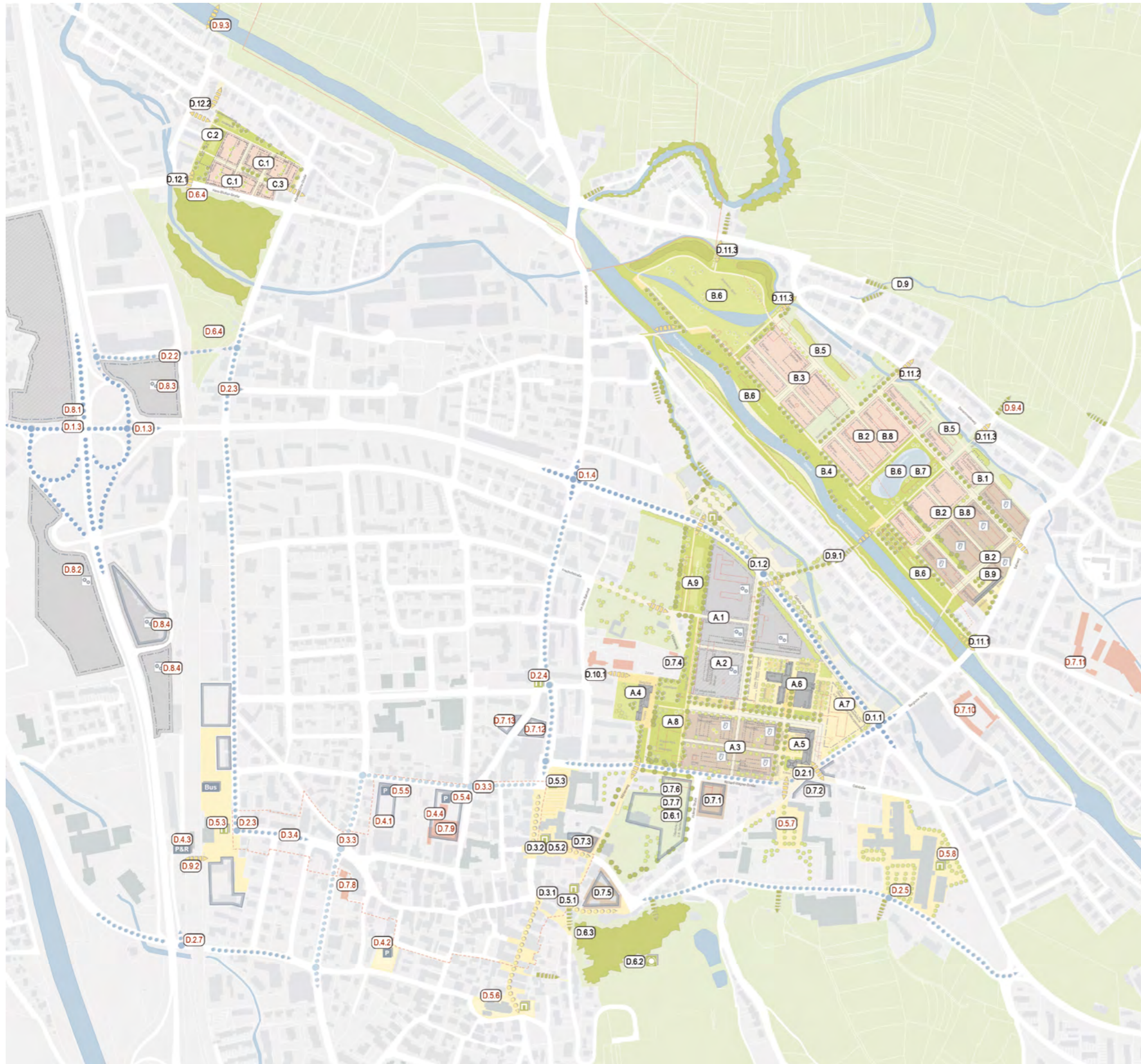
- Natur/Freiraum**
- Freiräume mit Freizeit-/Tourismusfunktion
  
- Erschließung**
- Fuß-/Rad - Ost-West-Verbindung im Band öffentl. Einrichtungen
- Fuß-/Rad - Wegeverbindungen
  
- Stadtraum**
- Siedlungsstruktur "Tor zu den Alpen" - Ansiedlung tourismusorientierter Einrichtungen an B19 und B308
  
- Einzelhandel - Innenstadt (Zentrumsrelevantes Angebot)
- Einzelhandel - Östliche Alpenstraße/Grünenstraße/...
- Dienstleistung/Handwerk - Nichtstörend und tourismusorientiert
- Ostrach Park - Tourismus (Hotel), Wohnen, Freizeit
- Wohnen
- Gewerbe
  
- Band öffentlicher Einrichtungen
- Kulturelle/soziale Nachnutzung ehemaliger militärischer Gebäude
- Stark durchgrüntes Ostrachquartier
- Umstrukturieren von Wohnen / Ansiedlung von Dienstleistungsnutzungen
- Schwerpunkträume Freizeit & Tourismus
  
- Entwicklungsfläche vorbereitende Bauleitplanung (FNP)
- Entwicklungsfläche (FNP) - Nutzungsänderung
- Entwicklungsfläche Konversion / Umstrukturierung



- Natur/Freiraum**
- Wasser
  - Grünräume in der Stadt / Landschaft
  - Flusslandschaft Iller/Ostrach
  - Freizeitschwerpunkte
  - Kalvarienberg
  - Zugang zum Kalvarienberg / Wege in die Landschaft
  - Grüne Portale in die Innenstadt
  - Nutzungstrennung Wohnen - Gewerbe / Grünraumvernetzung
  - Aufwertung Freiräume öffentliche Einrichtungen
- Erschließung**
- MIV - Überörtliche Erschließung/Anbindung Innenstadt
  - MIV - Innenstadterschließung: Entlastung/Aufwertung
  - MIV - Verkehrsberuhigung
  - MIV - Knotenpunkt
  - Parkhäuser
  - Fuß/Rad: Innenstadtvernetzung
  - Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Sonthofen
- Stadtraum**
- Wohnen - Quartiere am Fluss
  - Wohnen - Nördliche und Südliche Innenstadt
  - Aufwertung Wohnen
  - Zentraler Versorgungsbereich
  - Aufwertung historischer Stadtkern Sonthofen
  - Bildung / Arbeiten & Wohnen (Mischgebiete)
  - Gewerbe
  - Gewerbe: Vorrangige / Langfristige Entwicklung
  - Nachnutzung militärischer Gebäude
  - Verlagerung gewerblicher Einrichtungen
  - Aufwertung historische Ortskerne
  - Konversionsflächen (Jäger-/Grüntenkaserne, STOV)
  - Entwicklungsfläche - FNP / Konversion / Sonstige
  - Entwicklungsfläche - FNP Nutzungsänderung
- Sonstiges**
- Gemarkungsgrenze Sonthofen



- Flächennutzung**
- Wohnflächen: Entwicklung mit besonderer Durchgrünung
  - Mischnutzung: Entwicklung mit besonderer Durchgrünung
  - Gewerbeflächen / Eingeschränkte gewerbliche Nutzung
  - Schwerpunkt Gewerbeflächenentwicklung
  - Verträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung in Mischgebieten
  - Flurstücke Siedlungsraum
- Erschließung: Kaserne**
- Erschließung (MIV)
  - Wege und Campusflächen
  - Platzflächen
  - Stellplatzflächen
  - Neue Fußgängerbrücken
  - Neue Fußgängerbrücken - Optional
- Erschließung: Stadtgebiet**
- Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Bundesstraßen
  - Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Innenstadterschließung
  - Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Altstadttring
  - Verkehrsberuhigung und räumliche Aufwertung (z.B. Marktstraße)
  - Großflächige Stellplatzangebote Innenstadt (Vorschläge Neuansiedlung)
  - Anbindung und Vernetzung – Landschaftsräume
  - Zugänge und Vernetzung – Kasernenareale
- Grünflächen**
- Grünfläche
  - Spielflächen/Gartenflächen
  - Sonstige Grünflächen/Landschaftsraum (Ist-Zustand)
  - Kiesbänke am Wasser
  - Gewässer
  - Einzelbäume (Bestand/Neu)
  - Einzelbäume (Bestand/Neu) – Betonung besonderer Raumstrukturen
  - Gehölze (Bestand/Neu)
  - Aussichtsturm / Freiraumgestaltung
- Baustrukturen Kasernen**
- Baufenster - Neubau
  - Bestand für Nachnutzung nicht geeignet / Gebäuderückbau empfohlen
  - Unterirdische Anlagen / Bunker
  - Nachnutzungseignung der Bausubstanz eingeschränkt / Zwischen- und Nachnutzungsoptionen prüfen
  - Erhalt prägender Gebäudebestand / Nachnutzung empfohlen
- Innenstadt Baustruktur**
- Baufenster - Neubau
  - Umstrukturierung im Bestand
  - Gebäude Umgebung
  - Gebäude Öffentliche Einrichtungen
  - Gebäude Betriebsverlagerung (in GE-Studie empfohlen)
- Sonstiges**
- Zentraler Versorgungsbereich
  - Brunnenanlage Ortswang - Weitere Schutzzone IIIA / IIIB (Planung)



**Jägerkaserne**

- A.1 GE-Flächen B308
- A.2 GE-Erweiterungsfläche Mitte
- A.3 MI-Flächen Wagnerstraße
- A.4 Offizierskasino „Vereinsheim“
- A.5 Stabs- und Turmgebäude „Bibliothek/Gesundheitszentrum“
- A.6 Hörsaalgebäude „Ansiedlung Bildungseinrichtung“
- A.7 Öffentlicher Nutzungsbaustein (Feuerwehr- und Rettungszentrum)
- A.8 Wagner Park
- A.9 Herstellung des Grünstreifens am Friedhof
- A.20 Verkehrserschließung
- A.30 Zwischennutzung des Hörsaalgebäudes
- A.31 Zwischennutzung des Technischen Lehrsaalgebäudes

**Grüntenkaserne**

- B.1 MI-/Wohnbauflächen Mühlgraben
- B.2 MI-Flächen Salzweg und zentrale Wohnbauflächen
- B.3 Westliche Wohnbauflächen
- B.4 Hochwasserschutz
- B.5 Grünflächen am Mühlgraben
- B.6 Ostrach-Park
- B.7 Gestaltung der Grünflächen mit Gewässer-/Retentionsflächen
- B.8 Zusätzliche Maßnahmen der Gartenschau
- B.9 Umnutzung Hauptwache
- B.20 Verkehrserschließung
- B.30 Zwischennutzung KFZ-Hallen – Gewerbe
- B.31 Zwischennutzung Gebäude und Flächen – Gartenschau

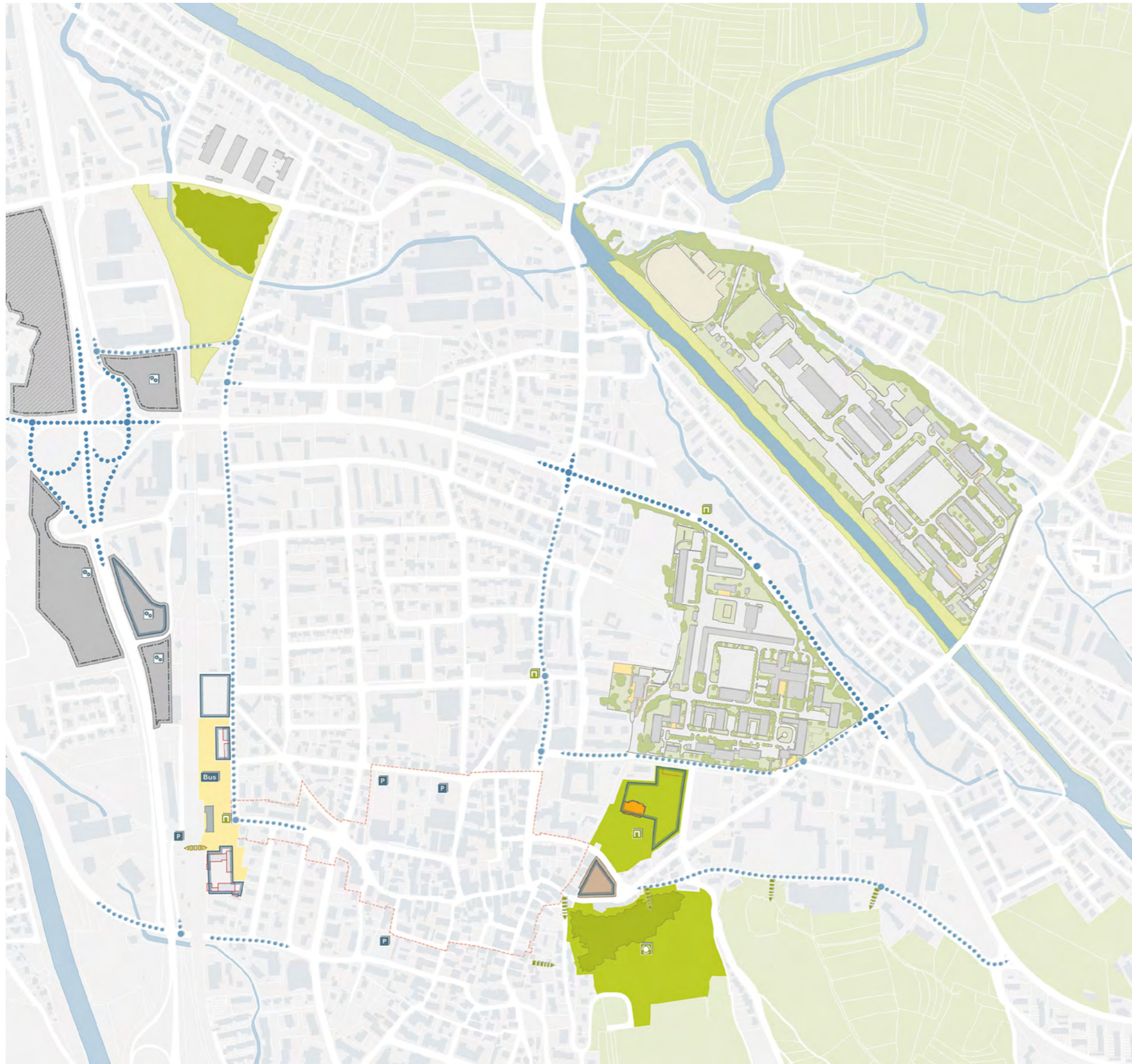
**Standortverwaltung**

- C.1 Wohnbauflächen Tannach
- C.2 Öffentliche Grün-/Spielfläche Tannach
- C.20 Verkehrserschließung
- C.30 Zwischennutzung Gebäude/Hallen - Gewerbe

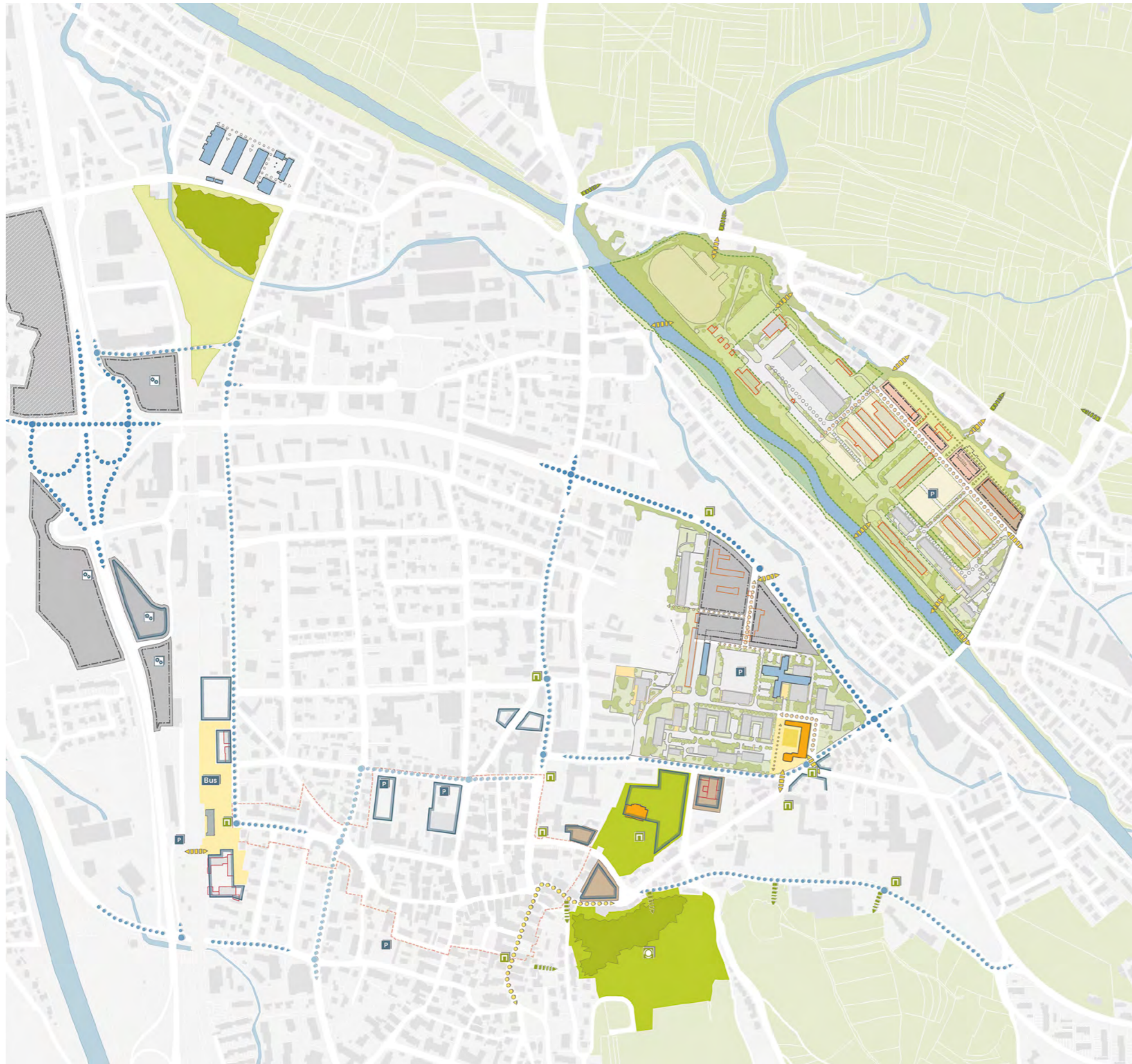
**Umgebung der Kasernen/Innenstadt**

- D.1 Verkehrsoptimierung Erschließungsachsen: Bundesstraßen
- D.2 Verkehrsoptimierung Erschließungsachsen: Innenstadtzufahrten
- D.3 Verkehrsoptimierung Altstadtring
- D.4 Verkehrsoptimierung Stellplatzangebote
- D.5 Gestaltung öffentlicher Räume in der Innenstadt
- D.6 Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiräume in der Innenstadt
- D.7 Umstrukturierungen und Neubauten in der Innenstadt
- D.8 Flächenentwicklungen in der Innenstadt
- D.9 Vernetzung von Stadträumen
- D.10 Vernetzung/Integration Jägerkaserne
- D.11 Vernetzung/Integration Grüntenkaserne
- D.12 Vernetzung/Integration Standortverwaltung (Dienstleistungszentrum)

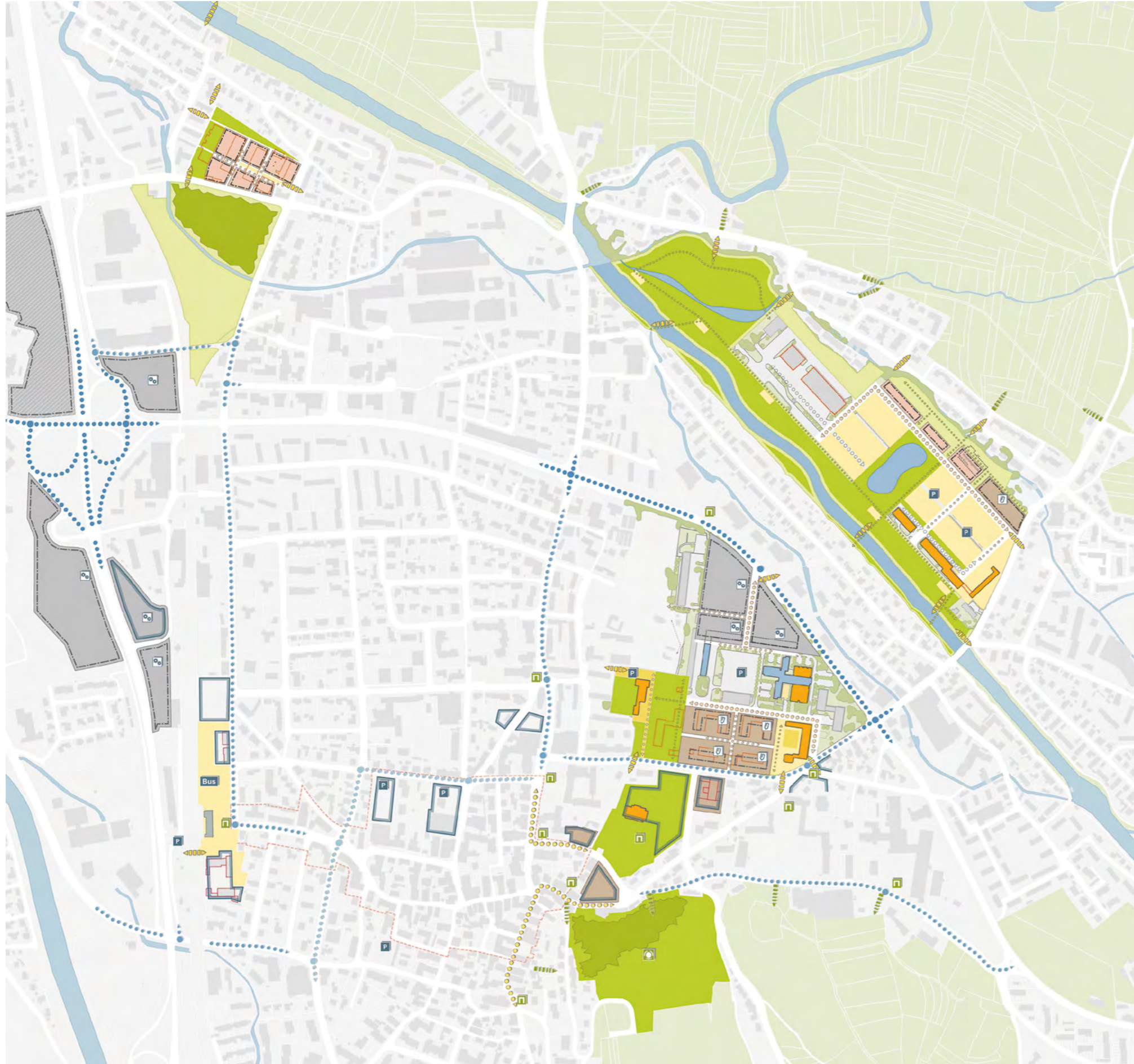




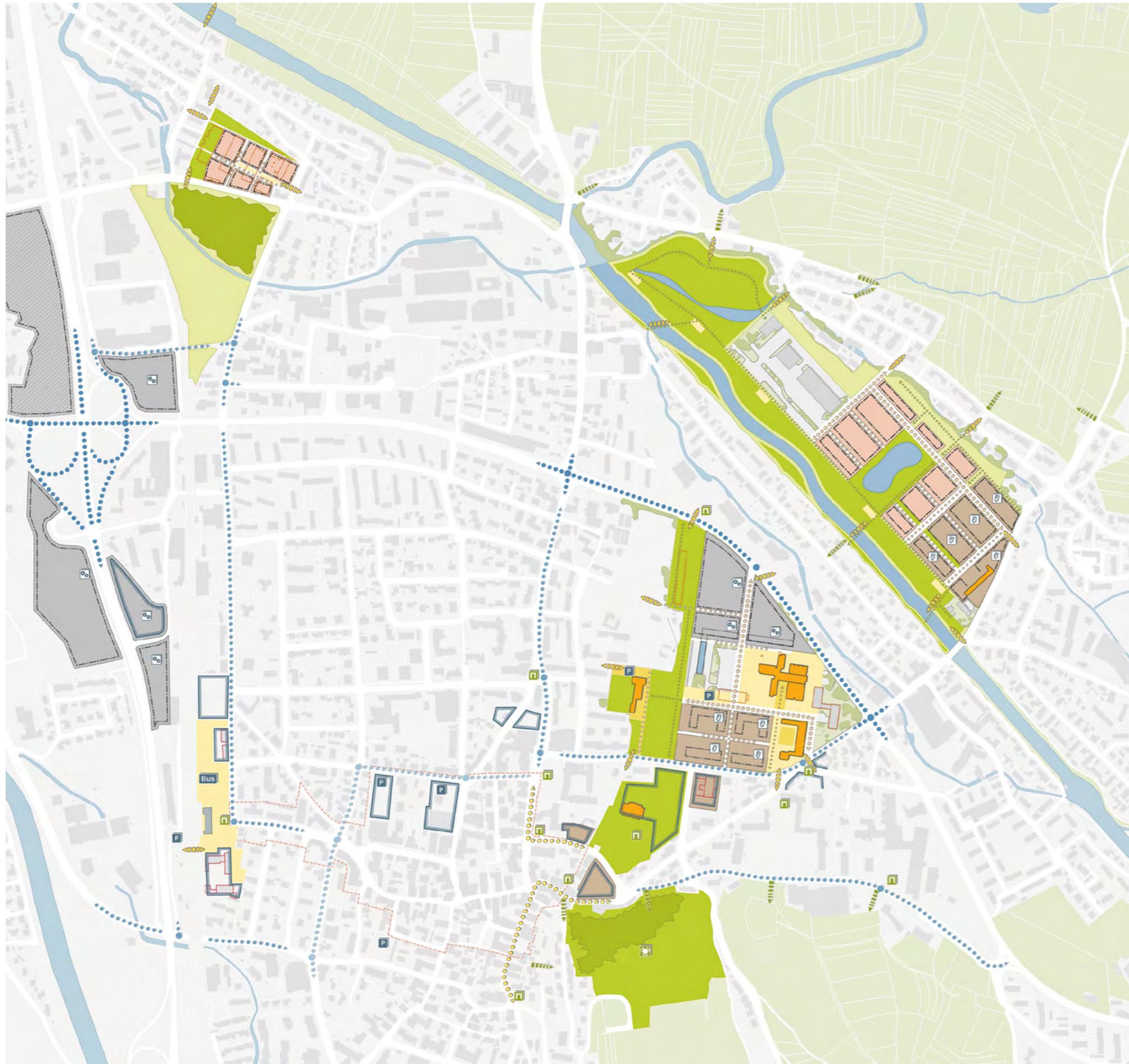
- Flächennutzung**
- Wohnflächen: Entwicklung mit besonderer Durchgrünung
  - Mischnutzung: Entwicklung mit besonderer Durchgrünung
  - Gewerbeflächen / Eingeschränkte gewerbliche Nutzung
  - Schwerpunkt Gewerbeflächenentwicklung  
Verträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung in Mischgebieten
  - Flurstücke Siedlungsraum
- Erschließung: Kaserne**
- Erschließung (MIV) – übergeordnet
  - Erschließung (MIV) – untergeordnet
  - Fuß- und Radwege
  - Bestehende Erschließung
  - Campusflächen
  - Platzflächen
- Erschließung: Stadtgebiet**
- Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Bundesstraßen
  - Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Innenstadterschließung
  - Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Altstadttring
  - Verkehrsberuhigung und räumliche Aufwertung (z.B. Marktstraße)
  - Großflächige Stellplatzangebote Innenstadt (Vorschläge Neuansiedlung)
  - Anbindung und Vernetzung - Landschaftsräume
  - Zugänge und Vernetzung - Kasernenareale
  - Zentraler Versorgungsbereich
- Grünflächen**
- Grünfläche – intensive Gestaltung
  - Grünfläche – Vorbereitung mögliche Gestaltung Gartenschau
  - Grünflächen im Umfeld
  - Gewässer
  - Gehölze (Bestand/Neu)
  - Aussichtsturm / Freiraumgestaltung
  - Brunnenanlage Ortswang – weitere Schutzzone IIIA / IIB (Planung)
- Baustruktur**
- Baufenster - Neubau
  - Umstrukturierung im Bestand
  - Bestand für Nachnutzung nicht geeignet / Gebäuderückbau empfohlen
  - Unterirdische Anlagen / Bunker
  - Nachnutzungseignung der Bausubstanz eingeschränkt  
Zwischen- und Nachnutzungsoption prüfen
  - Nachnutzung durch soziokulturelle Einrichtung
  - Nachnutzung durch gewerbliche Einrichtung



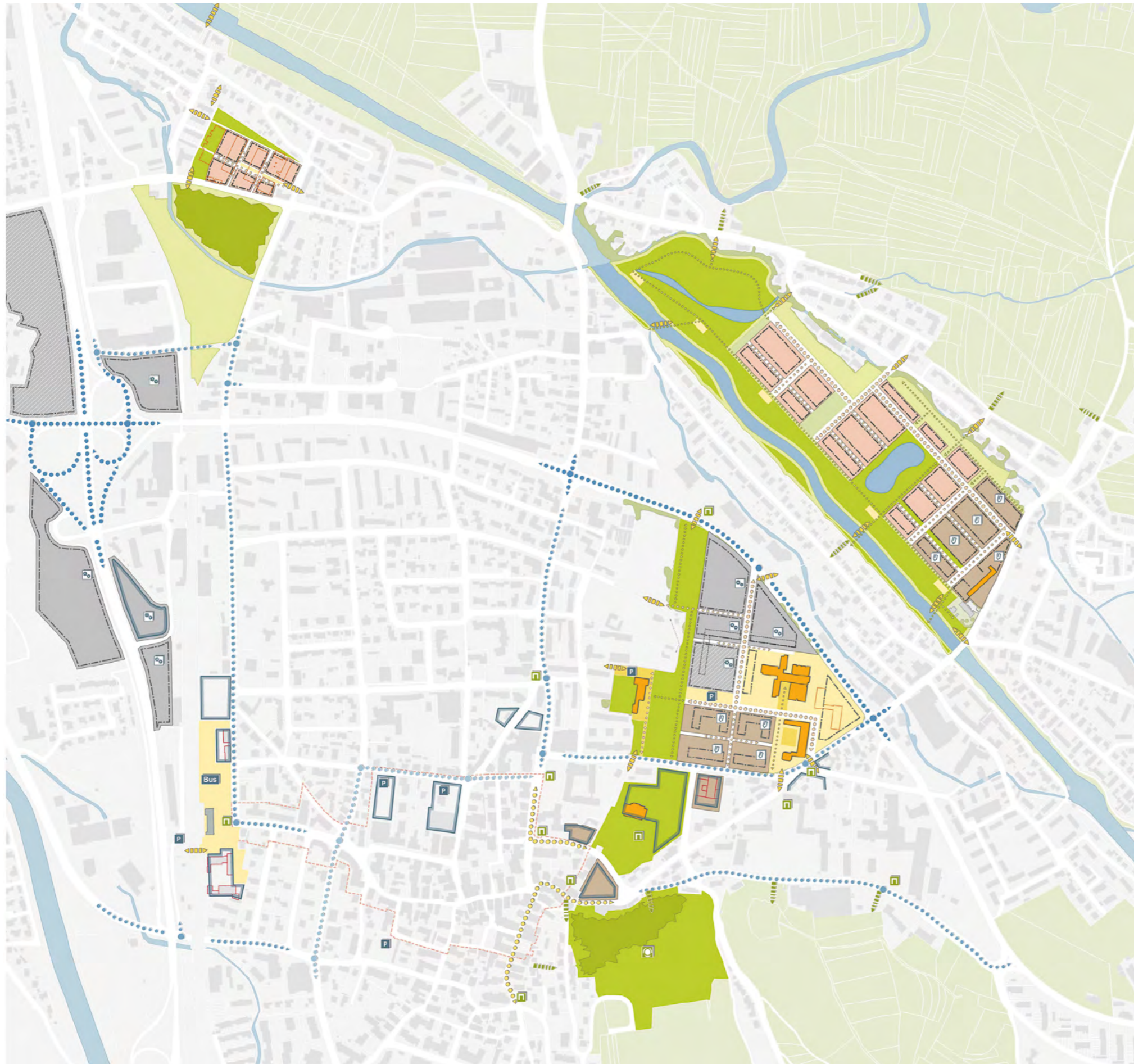
- Flächennutzung**
- Wohnflächen: Entwicklung mit besonderer Durchgrünung
  - Mischnutzung: Entwicklung mit besonderer Durchgrünung
  - Gewerbeflächen / Eingeschränkte gewerbliche Nutzung
  - Schwerpunkt Gewerbeflächenentwicklung  
Verträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung in Mischgebieten
  - Flurstücke Siedlungsraum
- Erschließung: Kaserne**
- Erschließung (MIV) – übergeordnet
  - Erschließung (MIV) – untergeordnet
  - Fuß- und Radwege
  - Bestehende Erschließung
  - Campusflächen
  - Platzflächen
- Erschließung: Stadtgebiet**
- Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Bundesstraßen
  - Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Innenstadterschließung
  - Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Altstadttring
  - Verkehrsberuhigung und räumliche Aufwertung (z.B. Marktstraße)
  - Großflächige Stellplatzangebote Innenstadt (Vorschläge Neuansiedlung)
  - Anbindung und Vernetzung - Landschaftsräume
  - Zugänge und Vernetzung - Kasernenareale
  - Zentraler Versorgungsbereich
- Grünflächen**
- Grünfläche – intensive Gestaltung
  - Grünfläche – Vorbereitung mögliche Gestaltung Gartenschau
  - Grünflächen im Umfeld
  - Gewässer
  - Gehölze (Bestand/Neu)
  - Aussichtsturm / Freiraumgestaltung
  - Brunnenanlage Ortswang – weitere Schutzzone IIIA / IIB (Planung)
- Baustruktur**
- Baufenster - Neubau
  - Umstrukturierung im Bestand
  - Bestand für Nachnutzung nicht geeignet / Gebäuderückbau empfohlen
  - Unterirdische Anlagen / Bunker
  - Nachnutzungseignung der Bausubstanz eingeschränkt  
Zwischen- und Nachnutzungsoption prüfen
  - Nachnutzung durch soziokulturelle Einrichtung
  - Nachnutzung durch gewerbliche Einrichtung



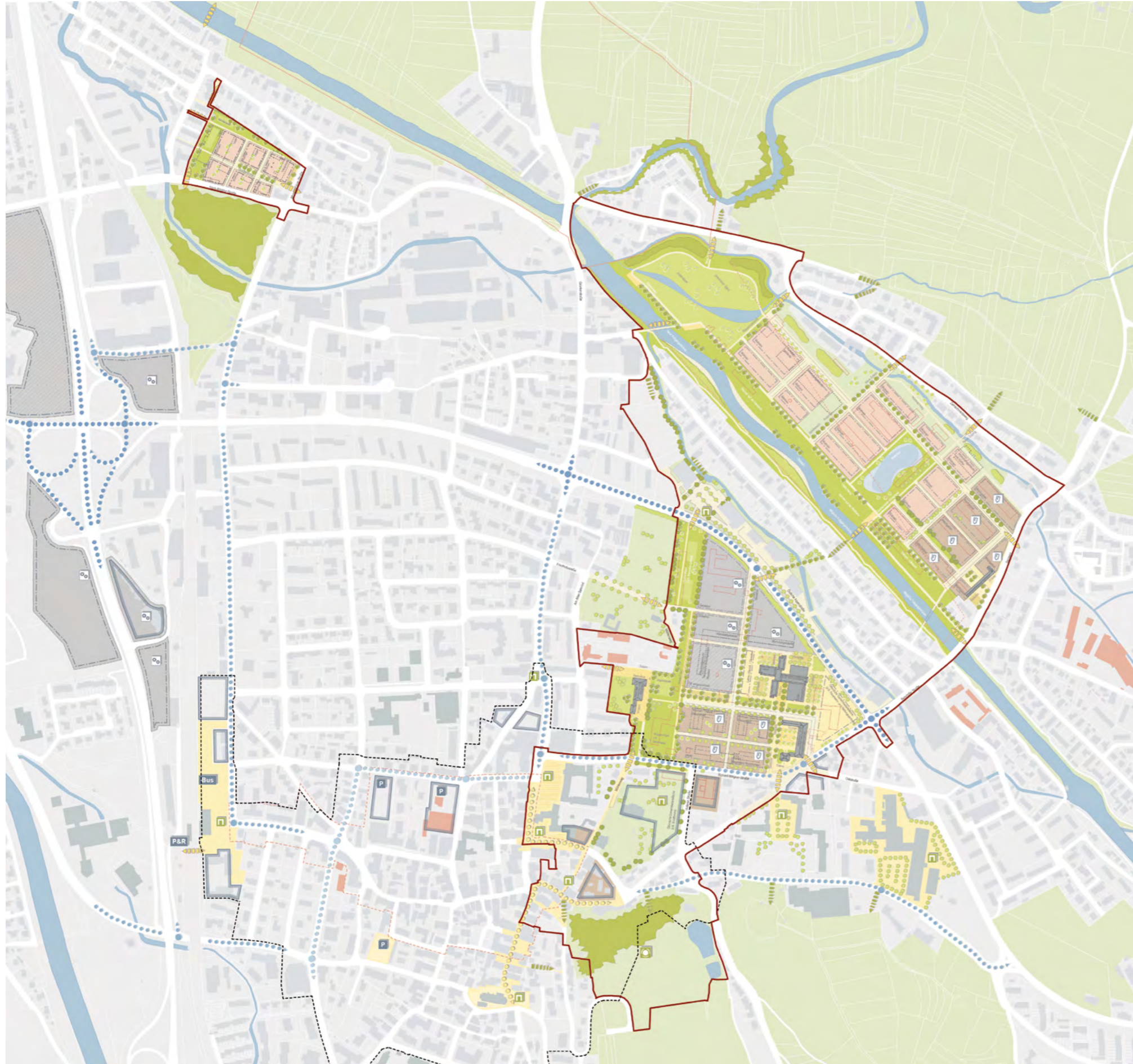
- Flächennutzung**
- Wohnflächen: Entwicklung mit besonderer Durchgrünung
  - Mischnutzung: Entwicklung mit besonderer Durchgrünung
  - Gewerbeflächen / Eingeschränkte gewerbliche Nutzung
  - Schwerpunkt Gewerbeflächenentwicklung  
Verträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung in Mischgebieten
  - Flurstücke Siedlungsraum
- Erschließung: Kaserne**
- Erschließung (MIV) – übergeordnet
  - Erschließung (MIV) – untergeordnet
  - Fuß- und Radwege
  - Bestehende Erschließung
  - Campusflächen
  - Platzflächen
- Erschließung: Stadtgebiet**
- Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Bundesstraßen
  - Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Innenstadterschließung
  - Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Altstadttring
  - Verkehrsberuhigung und räumliche Aufwertung (z.B. Marktstraße)
  - Großflächige Stellplatzangebote Innenstadt (Vorschläge Neuansiedlung)
  - Anbindung und Vernetzung - Landschaftsräume
  - Zugänge und Vernetzung - Kasernenareale
  - Zentraler Versorgungsbereich
- Grünflächen**
- Grünfläche – intensive Gestaltung
  - Grünfläche – Vorbereitung mögliche Gestaltung Gartenschau
  - Grünflächen im Umfeld
  - Gewässer
  - Gehölze (Bestand/Neu)
  - Aussichtsturm / Freiraumgestaltung
  - Brunnenanlage Ortswang – weitere Schutzzone IIIA / IIB (Planung)
- Baustruktur**
- Baufenster - Neubau
  - Umstrukturierung im Bestand
  - Bestand für Nachnutzung nicht geeignet / Gebäuderückbau empfohlen
  - Unterirdische Anlagen / Bunker
  - Nachnutzungsseignere der Bausubstanz eingeschränkt  
Zwischen- und Nachnutzungsoption prüfen
  - Nachnutzung durch soziokulturelle Einrichtung
  - Nachnutzung durch gewerbliche Einrichtung





- Flächennutzung**
- Wohnflächen: Entwicklung mit besonderer Durchgrünung
  - Mischnutzung: Entwicklung mit besonderer Durchgrünung
  - Gewerbeflächen / Eingeschränkte gewerbliche Nutzung
  - Schwerpunkt Gewerbeflächenentwicklung  
Verträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung in Mischgebieten
  - Flurstücke Siedlungsraum
- Erschließung: Kaserne**
- Erschließung (MIV) – übergeordnet
  - Erschließung (MIV) – untergeordnet
  - Fuß- und Radwege
  - Bestehende Erschließung
  - Campusflächen
  - Platzflächen
- Erschließung: Stadtgebiet**
- Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Bundesstraßen
  - Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Innenstadterschließung
  - Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Altstadttring
  - Verkehrsberuhigung und räumliche Aufwertung (z.B. Marktstraße)
  - Großflächige Stellplatzangebote Innenstadt (Vorschläge Neuansiedlung)
  - Anbindung und Vernetzung - Landschaftsräume
  - Zugänge und Vernetzung - Kasernenareale
  - Zentraler Versorgungsbereich
- Grünflächen**
- Grünfläche – intensive Gestaltung
  - Grünfläche – Vorbereitung mögliche Gestaltung Gartenschau
  - Grünflächen im Umfeld
  - Gewässer
  - Gehölze (Bestand/Neu)
  - Aussichtsturm / Freiraumgestaltung
  - Brunnenanlage Ortswang – weitere Schutzzone IIIA / IIB (Planung)
- Baustruktur**
- Baufenster - Neubau
  - Umstrukturierung im Bestand
  - Bestand für Nachnutzung nicht geeignet / Gebäuderückbau empfohlen
  - Unterirdische Anlagen / Bunker
  - Nachnutzungseignung der Bausubstanz eingeschränkt  
Zwischen- und Nachnutzungsoption prüfen
  - Nachnutzung durch soziokulturelle Einrichtung
  - Nachnutzung durch gewerbliche Einrichtung



- Flächennutzung**
- Wohnflächen: Entwicklung mit besonderer Durchgrünung
  - Mischnutzung: Entwicklung mit besonderer Durchgrünung
  - Gewerbeflächen / Eingeschränkte gewerbliche Nutzung
  - Schwerpunkt Gewerbeflächenentwicklung  
Verträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung in Mischgebieten
  - Flurstücke Siedlungsraum
- Erschließung: Kaserne**
- Erschließung (MIV) – übergeordnet
  - Erschließung (MIV) – untergeordnet
  - Fuß- und Radwege
  - Bestehende Erschließung
  - Campusflächen
  - Platzflächen
- Erschließung: Stadtgebiet**
- Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Bundesstraßen
  - Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Innenstadterschließung
  - Optimierung Verkehrsraum / Knotenpunkte – Altstadttring
  - Verkehrsberuhigung und räumliche Aufwertung (z.B. Marktstraße)
  - Großflächige Stellplatzangebote Innenstadt (Vorschläge Neuansiedlung)
  - Anbindung und Vernetzung - Landschaftsräume
  - Zugänge und Vernetzung - Kasernenareale
  - Zentraler Versorgungsbereich
- Grünflächen**
- Grünfläche – intensive Gestaltung
  - Grünfläche – Vorbereitung mögliche Gestaltung Gartenschau
  - Grünflächen im Umfeld
  - Gewässer
  - Gehölze (Bestand/Neu)
  - Aussichtsturm / Freiraumgestaltung
  - Brunnenanlage Ortswang – weitere Schutzzone IIIA / IIB (Planung)
- Baustruktur**
- Baufenster - Neubau
  - Umstrukturierung im Bestand
  - Bestand für Nachnutzung nicht geeignet / Gebäuderückbau empfohlen
  - Unterirdische Anlagen / Bunker
  - Nachnutzungseignung der Bausubstanz eingeschränkt  
Zwischen- und Nachnutzungsoption prüfen
  - Nachnutzung durch soziokulturelle Einrichtung
  - Nachnutzung durch gewerbliche Einrichtung



**Räumliche Abgrenzung**

-  Räumliche Festlegung als Stadtumbaugebiet (§ 171b BauGB)
-  Bestehendes Sanierungsgebiet „Innenstadtbereich Sonthofen“

