

PFRONTEN - RIED

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)





IMPRESSUM

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Pfronten-Ried | Stand: 26.09.2019

Auftraggeber: Gemeinde Pfronten

Allgäuer Str. 6 - 87459 Pfronten

Telefon: 08363-69855

E-Mail: poststelle@pfronten.bayern.de

Web: rathaus.pfronten.de

Erste Bürgermeisterin Michaela Waldmann



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Fördermittelgeber: Regierung von Schwaben

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



Bearbeitung: LARS Consult - Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung

Standort Memmingen

Bahnhofstraße 20

D-87700 Memmingen

Fon: +49 (0) 8331 4904-0

Fax: +49 (0) 8331 4904-20

info@lars-consult.de

Standort Augsburg

Döllgaststraße 12

D-86199 Augsburg

Fon: +49 (0) 821 455459-0

Fax: +49 (0) 821 455459-20

info@lars-consult.de

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Elisabeth Baum - M.Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung



VORWORT



Michaela Waldmann
Erste Bürgermeisterin der Gemeinde Pfronten

Mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Pfronten-Ried bietet sich für die Gemeinde Pfronten die beinahe historische Chance, das Ortszentrum auf vielfältige Weise aufzuwerten. Obwohl und gerade in Anbetracht der 13 Ortsteile unserer Gemeinde, finden sich in Pfronten-Ried eine Vielzahl von Geschäften und Banken, Büroräumen und Praxen, Infrastruktur wie Pfarrheim, Bahnhof und Bushaltestelle sowie Gastronomie und wohnliche Nutzung aller Art. Die akribische Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung durch LARS Consult Memmingen war eine erste wichtige Voraussetzung, um anschließend mit den Bürgerinnen und Bürgern in eine intensive Arbeitsphase mit der Sammlung der Ideen zu gehen. Auch die Jugendlichen, Vertreter von Gewerbe und Einzelhandel, Gastronomie, Kulturschaffende brachten sich in Projektwerkstätten und Workshops ein. Dabei wurden vielfältige Vorschläge gesammelt, Prioritäten entwickelt und Maßnahmenvorschläge bewertet.

Schnell gelangten wir immer wieder zu einem der größten Anliegen aller Beteiligten – dem Verkehr. Mit Zuziehung des qualifizierten Planungsbüros VCDB aus Dresden in einer sehr frühen Phase wurden auch hier die Grundlagen recherchiert und Lösungswege aufgezeigt. Diese Phase hat uns einige Zeit gekostet, die aus meiner Sicht ausgesprochen wertvoll investiert war, um in der Formulierung von Planungszielen und der weiteren Entwicklung von Maßnahmen entscheidende Schritte weiterzukommen.

Das ISEK für Pfronten-Ried ist nun formuliert und bietet für uns die Grundlage zur weiteren Entwicklung dieses Ortsteiles in einem abgestimmten, durchgängigen „Fahrplan“. Es ist an uns, nun die Projekte und Maßnahmen in eine zeitliche Abfolge zu bringen, die der Verbesserung der Aufenthaltsqualität „im Ried“ dienen, die auf den Erhalt des städtebaulich relevanten Gesamtbildes einzahlen oder entscheidende Verbesserungen in der Infrastruktur und Sicherheit im Verkehr bringen.

Ich sage allen Beteiligten, insbesondere unseren interessierten und überaus engagierten Bürgerinnen und Bürgern, den Fachbehörden und Planern ein herzliches Dankeschön für Ihre Zeit, die Sie bis hierher zur Entwicklung in Pfronten-Ried aufgebracht haben. Bitte begleiten Sie uns weiterhin in der Realisierung der Maßnahmen – Strategien und Konzepte auf Papier können nur wirken, wenn sie verantwortungsvoll und zukunftsorientiert in leistbaren Schritten umgesetzt werden.

Ihre Michaela Waldmann

INHALTSVERZEICHNIS

A EINFÜHRUNG	8
1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	8
1.01 HANDLUNGSANLASS	
1.02 ZIELE DES BUND-LÄNDER-STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMMS	
2 LAGE DER GEMEINDE UND DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS	9
3 EINORDNUNG IN DIE VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG	10
4 VORGEHENSWEISE	11
B GEMEINDE PFRONTEN	12
5 GESCHICHTE	12
5.01 SIEDLUNGSGRÜNDUNG UND FRÜHE NEUZEIT	
5.02 NEUERE UND NEUESTE GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNGEN	
6 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	15
6.01 DEMOGRAPHISCHES GEMEINDEPROFIL	
6.02 DEMOGRAPHISCHER WANDEL	
6.03 ALLGEMEINE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	
7 WIRTSCHAFTS- UND BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR	19
7.01 BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR	
7.02 TOURISMUS	
8 INFRASTRUKTUR	20
8.01 VERKEHR	
8.02 SOZIALE INFRASTRUKTUR	
C VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (2002)	22
9 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (2002)	22
9.01 ANLASS, BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	

9.02 HAUPTZIELE DER SANIERUNG

9.03 EINZELMASSNAHMEN

9.04 AKTUELLER STAND DER SANIERUNGSMASSNAHMEN

D | UNTERSUCHUNGSGEBIET ORTSMITTE PFRONTEN-RIED 26

10 BAU- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR 26

10.01 SIEDLUNGSFORM UND HISTORISCHE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

10.02 ORTSBILD UND STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN

10.03 BAUDENKMÄLER

10.04 NUTZUNGSSTRUKTUR

10.05 EINZELHANDEL UND GEWERBE

10.06 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

10.07 GEBÄUDEZUSTAND

10.08 ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

11 INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT 43

11.01 VERKEHR

11.02 BARRIEREFREIHEIT

12 ÖKOLOGIE UND GRÜNORDNUNG 49

13 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG: STÄRKEN UND SCHWÄCHEN 50

E | INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT 52

14 HANDLUNGSFELDER, ZIELE UND MASSNAHMEN 52

14.01 HANDLUNGSFELD: BAU- UND RAUMSTRUKTUR (I.)

14.02 HANDLUNGSFELD: NUTZUNG UND FUNKTION (II.)

14.03 HANDLUNGSFELD: VERKEHR (III.)

14.04 HANDLUNGSFELD: GRÜNSTRUKTUR UND FREIRAUM (IV.)

15 MASSNAHMEN-, KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT 64

16 KURZFRISTIGE MASSNAHMEN BIS 5 JAHRE 65

17 MITTELFRISTIGE MASSNAHMEN 5 BIS 10 JAHRE 69

18 LANGFRISTIGE MASSNAHMEN 10 BIS 15 JAHRE	71
19 IMPULS-MASSNAHMEN	72
19.01 UNTERSUCHUNG EINER ENTLASTUNGSSTRASSE	
19.02 NEUORDNUNG BAHNHOFSAREAL	
19.02 STÄRKUNG LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER IN ORTSMITTE	
19.03 GESTALTUNG DER ALLGÄUER STRASSE	
F FAZIT	84
20 ABGRENZUNGSVORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET	84
21 AUSBLICK	85
G BETEILIGUNGSPROZESS	86
22 ORTSSPAZIERGANG	87
23 EXPERTENRUNDE: EINZELHANDEL UND GEWERBE	88
24 EXPERTENRUNDE: KULTURSCHAFFENDE UND VEREINE	89
25 JUGENDSPAZIERGANG	90
26 PLANUNGSWERKSTATT	91
27 VORSTELLUNG PLANUNGSERGEBNISSE	92
LITERATURVERZEICHNIS	98
ANHANG	99
TEIL 1 - PROTOKOLLE BETEILIGUNGSPROZESSE	99
TEIL 2 - SANIERUNGSSATZUNG	99
TEIL 3 - KARTEN	99
TEIL 4 - VERKEHRSGUTACHTEN VCDB (GESONDERTER ANHANG)	99

A | EINFÜHRUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

1.01 Handlungsanlass

Brachliegende beziehungsweise ungenutzte Flächen in zentraler Ortslage, geringe Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte unter anderem durch die hohe Verkehrsbelastung, und der Verfall denkmalgeschützter und wesentlich ortsbildprägender Bausubstanzen – das sind seit Jahren grundlegende Probleme Pfronten-Rieds. Bereits im Jahr 2001 hat die Gemeinde im Rahmen der Städtebauförderung eine Vorbereitende Untersuchung für eine städtebauliche Sanierung in der Gemeinde Pfronten in Auftrag gegeben. Ersichtlich wurde, dass insbesondere in Pfronten-Ried, im Bereich Allgäuer Straße mit Bahnhofsareal ein dringender Handlungsbedarf besteht.

Seit dieser ersten Untersuchung haben sich infolge des zunehmenden Verkehrsaufkommens die Probleme in der „Zentrumslage“ verschärft (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr). Zudem führten die Sparmaßnahmen der Deutschen Bahn im Bahnhofsareal des Ortes zu einer maßgeblichen Verschlechterung der städtebaulichen Substanz und deren Funktionsfähigkeit.

Die Gemeinde Pfronten hat das Bahnhofsgebäude mit allen Nebenanlagen (Güterhalle, Lokschuppen, Kiosk) erworben. Mit dem Eigentümerwechsel mehrerer Gebäude im Bahnhofsareal sind beste Voraussetzungen für eine zielgerichtete, städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte Pfronten-Ried geschaffen worden, welche das Bahnhofsumfeld und die Allgäuer Straße in eine Gesamtkonzeption einbindet. Zentrale Aufgaben bezüglich einer qualitativen Aufwertung der Ortsmitte sind dabei insbesondere die folgenden Themenfelder:

- Ordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Belebung der Leerstände im Bahnhofsumfeld
- Einbindung des Bahnhofareals in die Ortsmitte
- Schaffung einer neuen, attraktiven Mitte als zentraler „Marktplatz“ in Pfronten-Ried

Im Rahmen der Attraktivitätssteigerung sind im Sinne einer nachhaltigen Dorfentwicklung städtebauliche und verkehrsbezogene Belange, aber ebenso soziale und regionalwirtschaftliche Themen Teil dieser Gesamtkonzeption.

1.02 Ziele des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms

Die Probleme in Pfronten sind nicht untypisch für gewachsene Ortschaften, denn grundsätzlich sind sie das Ergebnis von Anpassungsschwierigkeiten mit einer Vielzahl von neuen Entwicklungen in den letzten fünf Jahrzehnten. Zunehmende Mobilität und das damit einhergehende steigende Verkehrsaufkommen, der demographische Wandel und die sich verändernden Wirtschaftsstrukturen – das sind nur Beispiele von Entwicklungen, die grundlegenden Einfluss auf städtebauliche Strukturen und Funktionsverflechtungen in Orten haben.

Damit Gemeinden diesen Herausforderungen mit sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Modernisierungsmaßnahmen begegnen können, wurde das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und der Länder ins Leben gerufen. Ziele des Programmes sind:

- Herstellung von nachhaltigen städtebaulichen Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten
- Behebung von sozialen Missständen
- Stärkung von Innenstädten und Ortsmitten
- Stärkung von kleineren und mittleren Städten und Gemeinden im ländlichen Raum, in ihrer Funktion als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge

Im Rahmen dieser Ziele unterstützt der Bund die Länder über mehrere verschiedene Programme, deren Ausrichtung und Handlungsschwerpunkte sich jeweils etwas unterscheiden. Pfronten ist Teil des Bund-Länder Städtebauförderungsprogrammes „Stadtumbau“, mithilfe dessen die Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte Pfronten-Ried umgesetzt werden soll. Leitgedanke des Programms „Stadtumbau“ ist es, Städte und Gemeinden in den alten Bundesländern bei der Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels fachlich und finanziell zu unterstützen. Auf Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts sollen hierbei nachhaltige, städtebauliche Strukturen geschaffen werden (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit).

2 Lage der Gemeinde und des Untersuchungsgebiets

Die Gemeinde Pfronten erstreckt sich über eine Fläche von ca. 6.230 ha und liegt im süd-westlichen Teil des bayerisch-schwäbischen Landkreises Ostallgäu. Die Gemeinde liegt am Nordrand der Tannheimer Berge zwischen 840 bis 950 Meter über NHN und lässt sich naturräumlich dem Vilsler Gebirge zuordnen. Wegen seiner Lage am Fuße der Allgäuer Alpen ist Pfronten ein beliebtes Tourismusziel und Ausgangspunkt für zahlreiche Wanderungen.

Die Gemeinde liegt im sogenannten „Pfrontener Tal“ und wird im Süden durch die Vils, einem Nebenfluss des Lechs, räumlich begrenzt. Kennzeichnend für die Lage Pfrontens ist prinzipiell auch die Nähe zu der Österreichischen Grenze. Denn neben den deutschen Gemeinden Füssen, Eisenberg und Nesselwang grenzt Pfronten administrativ an die Tiroler Gemeinden Vils, Grän, Tannheim, Schattwald, Zöblen, Nesselwängle und Jungholz an.

Der Ortsteil Pfronten-Ried, in welchem sich das Untersuchungsgebiet befindet, ist die größte von 13 Ortschaften der Gemeinde Pfronten und bildet das funktionale Zentrum der Kommune. Das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes verändert: Nach der Bestandsaufnahme wurde der Geltungsbereich im südlichen Bereich vergrößert, sodass neben dem Rathaus und dem Bauhof auch das Haus des Gastes, als wesentliche Elemente der Ortsmitte, in die Überlegungen miteinbezogen werden konnten. Zudem konnte das Grundstück mit der Flurstücksnummer 3584/10 kurzfristig von der Gemeinde erworben werden. Der gesamte Betrachtungsraum (siehe Abbildung rechts) umfasst somit eine Fläche von rund 13,8 Hektar.



Lageplan Untersuchungsgebiet ISEK Pfronten-Ried, ohne Maßstab

3 Einordnung in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Im bayerischen Landesentwicklungsprogramm (2013) und im Regionalplan Allgäu (2006) werden unterschiedliche Strukturräume definiert, sowie planerische Zielvereinbarungen und Grundsätze für Entwicklungsprozesse in der Region beschrieben. Wichtig ist, dass die Ziele und Maßnahmen des Städtebauförderungsprogrammes in Pfronten diesen Rahmenvorgaben entsprechen.

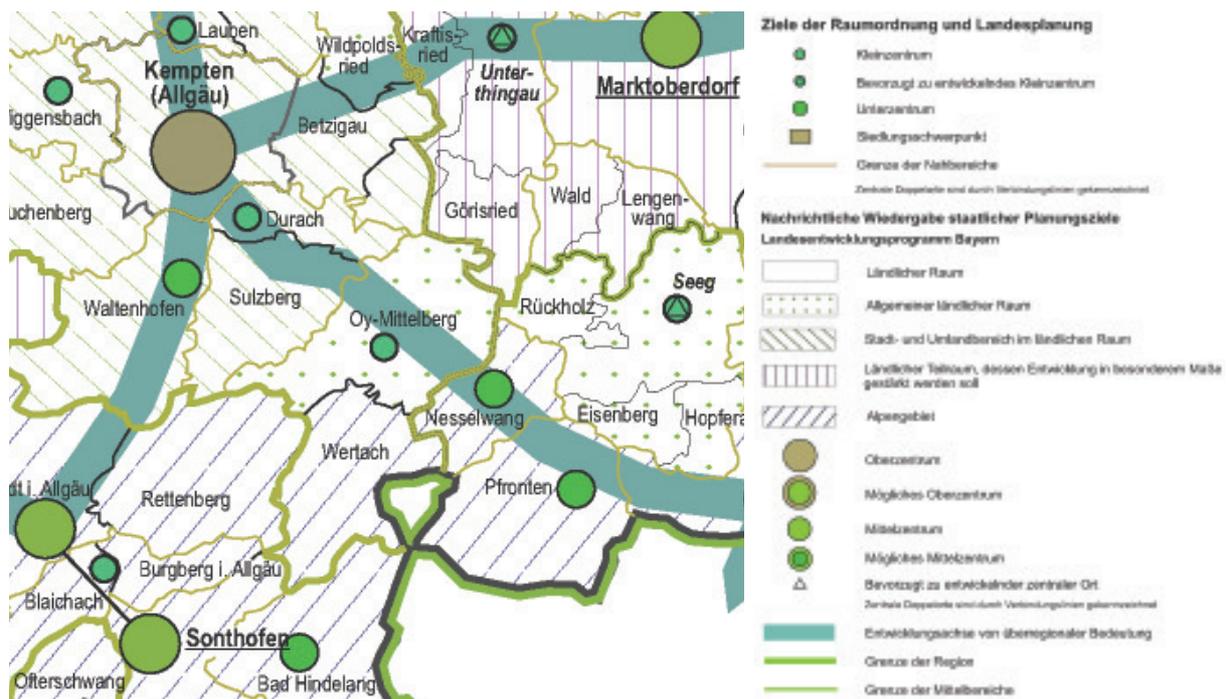
Generell beschreibt das Landesentwicklungsprogramm (LEP) die Region als „Allgemeinen ländlichen Raum“. Für einen im LEP so bezeichneten Teilbereich gilt, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden soll.

Im Regionalplan Allgäu wird der Ort Pfronten selbst anschließend als „Unterzentrum“ definiert. Durch die beiden Staatsstraßen (ST) 2520 und 2521 ist der Ort verkehrstechnisch sehr gut an die BAB 7 angeschlossen. Die Gemeinde kann deshalb in das Einzugsgebiet der überregional bedeutenden Entwicklungsachse Ulm (90km) – Kempten (30km) – Füssen (12km) eingeordnet werden. Entwicklungsachsen sind im Allgemeinen durch eine dichte Folge von Siedlungen mit ent-

sprechender Bündelung von Verkehr und Versorgungsinfrastruktur gekennzeichnet.

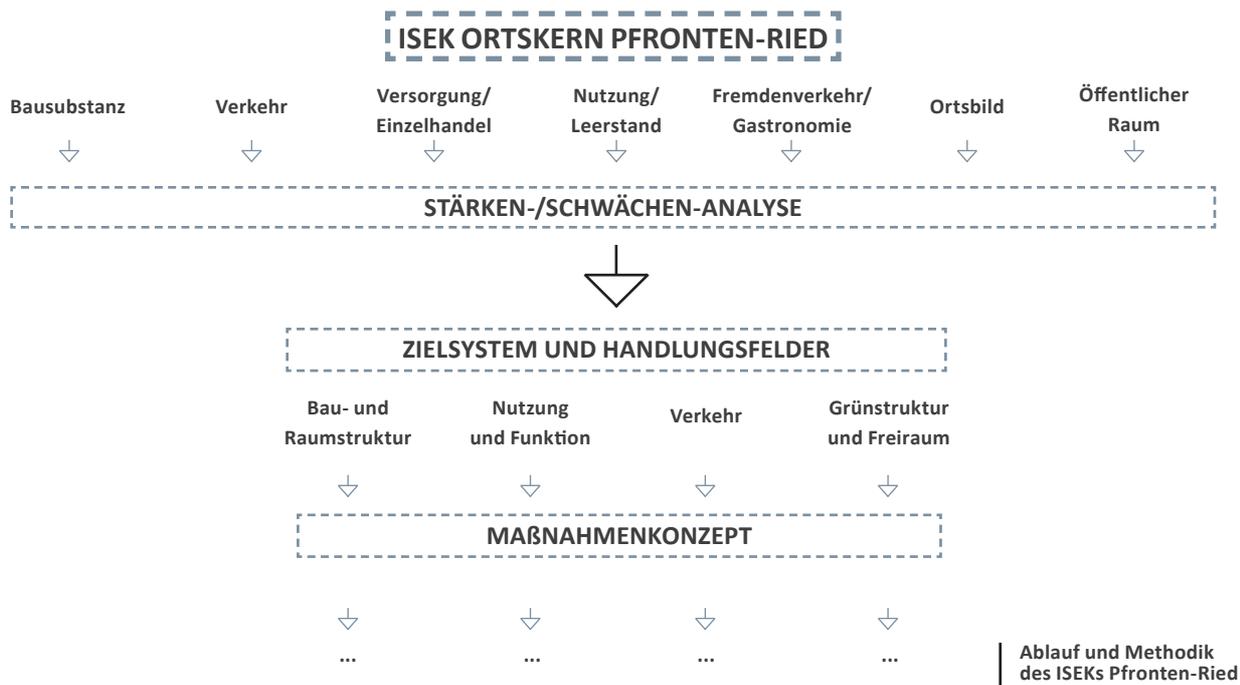
Der Regionalplan gibt zudem auch spezifische Ziele für die Region im Bereich Siedlungswesen und Verkehr vor. Hierbei gilt für das Siedlungswesen, dass „dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region [...] entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen [ist]“ (B V Siedlungswesen – Grundsatz 1.1). Wichtig ist dabei, dass „die Städte und Dörfer [...] in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, und – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden [sollen]“ (B V Siedlungswesen – Ziel 1.7).

Neben einer funktionellen und städtebaulichen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur in der Ortsmitte ist in Pfronten auch eine Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs wichtig. Hierbei gibt der Regionalplan im Bereich der technischen Infrastruktur explizit vor, dass „zur Entlastung der Versorgungs- und Siedlungskerne der zentralen Orte [...] Pfronten und Nesselwang und zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse“ der Neubau der Ortsumfahrungen (ST 2520) von Nesselwang und Pfronten durchgeführt werden soll (B IV Technische Infrastruktur – Ziel 1.2.3).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, ohne Maßstab

4 Vorgehensweise



Das ISEK ist ein Planungsinstrument, anhand dessen Lösungsansätze für eine Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte in Pfronten erarbeitet werden. Ziel ist es, ein zukunftsfähiges Instrument zu schaffen, das eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung in Pfronten herausbildet, einleitet und steuert.

Das gegenständliche Entwicklungskonzept fasst die Analyse des Untersuchungsraumes, sowie Konzeptansätze für eine Weiterentwicklung zusammen. Hierbei ist die Grundlage für die Entwicklung des Leitkonzepts die Analyse der Ausgangssituation auf Basis einer Stärken-Schwächen-Analyse. In Form eines Orts- und Jugendspaziergangs sowie zwei Expertenrunden mit Einzelhandel und Gewerbe sowie Kulturschaffenden und Vereinen wurden neben der eigenen Bestandsaufnahme im Rahmen einer Bürgerbeteiligung wichtige Informationen zur aktuellen Situation der Ortsmitte gesammelt und zudem ein „Stimmungsbild“ in Bezug auf die Ortskernentwicklung eingeholt. Zudem konnte für die Bewertung beziehungsweise Stärken-Schwächen-Analyse auf extern gefertigte Verkehrs-

und Tourismusuntersuchungen aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen werden. Anschließend erfolgte die Erarbeitung eines Zielsystems mit Handlungsfeldern, wobei anhand einer Planungswerkstatt gemeinsam mit interessierten Bürgern Ziele und Maßnahmen in den verschiedenen Handlungsfeldern offen diskutiert wurden. Bevor das gesamte ISEK dem Gemeinderat vorgestellt wurde, wurden die Bürger über die Ergebnisse informiert und hatten erneut Gelegenheit, Anregungen einzubringen.

Ablauf und Methodik
des ISEKs Pfronten-Ried

B | GEMEINDE PFRONTEN

5 Geschichte

5.01 Siedlungsgründung und frühe Neuzeit

Die historischen Wurzeln der Gemeinde Pfronten gehen den Quellen zufolge auf die Zeit des Hochmittelalterlichen Landesausbaus im 11. Jahrhundert zurück. Im frühen Hochmittelalter erlebte das Gebiet des heutigen Deutschlands eine lange Periode wirtschaftlichen Aufschwungs. Kennzeichen dieser Aufschwungsphase sind ein extremes Bevölkerungswachstum, intensive Rodungstätigkeit sowie umfangreicher Landesausbau. Nicht verwunderlich ist daher, dass auch der Ursprung der Gemeinde Pfronten in diese Zeit datiert wird – denn es wird vermutet, dass mit zunehmender Rodung des Pfrontener Talraumes zahlreiche neue Rodungsteilgebiete entstanden sind, welche heute die Ortsteile Pfrontens darstellen.



| Die Allgäuer Straße in Pfronten um 1900



Kolorierter Stich des Landschaftsmalers Engelbert Geisenhof - Das Pfrontener Tal um 1850

Der Name „Pfronten“ ist daher möglicherweise auf das althochdeutsche Wort für „Rodung“ (phronta) zurückzuführen (Gemeinde Pfronten).

Da der landwirtschaftliche Ertrag in Pfronten latent spärlich blieb, gewannen seit Ende des Mittelalters zunehmend weitere Beschäftigungsbereiche an Bedeutung. So entwickelte sich Pfronten zu einem Warenumschlagsplatz, denn den durchfahrenden Handel belastete kein Marktrecht. Ein großer Teil der Bewohner Pfrontens betätigte sich seitdem hauptberuflich im Frachthandel. Mit dem Aufschwung des Handwerks, Gewerbe und insbesondere Fuhrwesens erfolgte im 13. Jahrhundert eine starke Besiedelung des Talraumes. Das Ortsbild der Gemeinde wurde seitdem aufgrund seiner wichtigen Rolle als Umschlagsplatz von Waren auf der Route nach Venedig durch Lagerspeicher, Bierbrauereien und Weinwirtschaften geprägt (MAHO Werkzeugmaschinenbau Babel u. Co.1986, S. 26).

Größere Bedeutung erlangte neben dem Frachthandel außerdem das Handwerk. So brachte Pfronten hervorragende Meister in Handwerk und Kunstgewerbe hervor, welche beispielsweise als Schmiede, Gürtler und Uhrenmacher für den Fernhandel arbeiteten. Grundlage dafür war die Zunftfreiheit in der Gemeinde. Denn diese erlaubte, dass ein größeres Maß an Eigeninitiative bei der Berufswahl möglich wurde. So konnten sich vielseitige handwerkliche „Geschicklichkeiten“ einzelner Handwerker entwickeln.



Eröffnung des Bahnhofs
Pfronten-Ried 1895

5.02 Neuere und neueste geschichtliche Entwicklungen

Mit der zunehmenden Industrialisierung im 19. Jahrhundert fasste insbesondere das feinmechanische Großgewerbe Fuß im Pfrontener Tal und prägt damit das Wirtschaftsleben der Gemeinde nachhaltig. Denn bis heute ist die innovative Industrie und Feinmechanik eine wichtige wirtschaftliche Stütze der Gemeinde (Gemeinde Pfronten 2017). Aufgrund dieser Herausbildung zahlreicher innovativer Handwerksbetriebe gilt Pfronten auch als die Wiege des für das Allgäu bekannten „Handwerk- und Erfindergeistes“: dem Mächlertum.

Von großer Bedeutung für die positive Entwicklung der Gemeinde in der Industrie, Gewerbe und Handel ist der Bau der Bahnlinie von Kempten nach Pfronten im 19. Jahrhundert, welche im Jahr 1895 eröffnet wurde. Ein entscheidender Schritt zur Steigerung der Mobilität für die Pfrontener Bevölkerung. Extrem wichtig war dies ebenfalls für die wirtschaftliche Entwicklung der Region, denn zum einen konnte der Warenaustausch mit Handelspartnern seitdem zu wesentlich günstigeren Bedingungen betrieben werden. Zum anderen hat die Bahnlinie für den aufblühenden Fremdenverkehr Impulse gesetzt. Dank der Bahn und des Wirtschaftsaufschwungs im 20. Jahrhundert wurde der breiten Mittelschicht das Reisen zu erschwinglichen Preisen möglich. Pfronten, am Fuße der Alpen gelegen, wurde vor dem Hintergrund der damals zunehmenden „Romantisierung der Alpen“ ein attraktives Reiseziel für Ruhe und Erholung.

Mit dem zunehmenden Bedeutungsverlust der Landwirtschaft im 19. Jahrhundert nimmt in Pfronten auch die existentielle Gefahr einer Überbevölkerung ab. Und so steigt die Bevölkerungszahl aufgrund der positiven gewerblichen und industriellen Entwicklung im 19. und 20. Jahrhundert deutlich. Die nachfolgenden Karten zeigen den Umfang der Bautätigkeit in Pfronten-Ried seit 1830, welcher fraglos in Zusammenhang mit dem großen Bevölkerungswachstum der Gemeinde steht.

Diese rasante Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum geht einher mit sich rapide verändernden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Wie in anderen Gemeinden auch, zeigt sich dieser Wandel deutlich in der Erfassung von Flächennutzungsanteilen, auch in den vergan-



Historische Karte um 1836 (linkes Bild) und Topographische Karte heute (rechtes Bild), ohne Maßstab

genen 20 Jahren. Denn wie zu erwarten, ist in den letzten Jahren in Pfronten ein deutlicher Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche festzustellen. Neuere Baugebietsausweisungen haben dabei im „Ried“ insbesondere am Ortsteilrand stattgefunden.

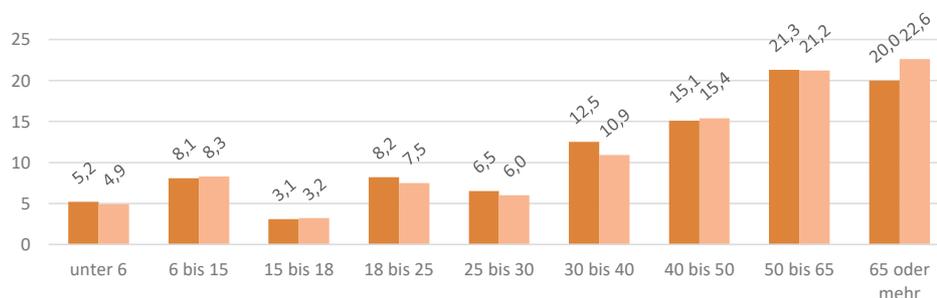
6 Bevölkerungsentwicklung

6.01 Demographisches Gemeindeprofil

Als funktionales Zentrum der Gemeinde Pfronten ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels für die Ortsentwicklung im Ortsteil Pfronten-Ried prinzipiell die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde interessant. Gegenwärtig leben in der Gemeinde rund 8211 Bürger (Stand: 31.12.2015), wobei mit 128 Bewohnern pro km² die Einwohnerdichte in der Gemeinde etwas über dem Durchschnitt des Ostallgäus liegt (96 Einwohner/km²). In dem Untersuchungsgebiet Pfronten-Ried selbst, welches den größten Ortsteil und das Zentrum der Kommune darstellen, wohnen aktuell nach Angaben der Gemeinde rund 1700 Einwohner.

Die Altersstruktur der in Pfronten lebenden Bevölkerung weicht wenig von den nach bayerischem Durchschnitt zu erwartenden Werten ab. Große Bedeutung kommt sowohl bayernweit also auch innerhalb der untersuchten Gemeinde zunehmend den über 50-Jährigen zu. Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jähriger ist allerdings in Pfronten (knapp 23%) etwas höher als im Bayerischen (20,0%) oder Landkreis-Vergleich (20,5%). Rentner sind somit für Pfronten eine bedeutende Altersgruppe, was darauf zurückzuführen ist, dass die attraktive Lage Pfrontens am Rande der Alpen und eine gute medizinische Infrastruktur gute Argumente für einen Rückzugsort im Alter bilden.

Nicht verwunderlich ist daher auch, dass das Durchschnittsalter der Gemeinde etwas über dem Kreisdurchschnitt liegt: So liegt das arithmetische Mittel der in Pfronten lebenden Bevölkerung 2014 bei 44,7 Jahren, das Durchschnittsalter im Ostallgäu dagegen bei 43,6 Jahren.


**Bevölkerungsanteile
nach Altersgruppen in
Prozent**


6.02 Demographischer Wandel

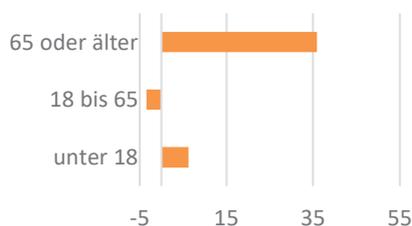
Ein Thema mit dem sich ländliche Gemeinden seit einigen Jahren intensiv beschäftigen müssen, ist der demographische Wandel. Der hohe Anteil von über 50-Jährigen in Pfronten deutet darauf hin, dass auch in Pfronten eine zunehmende Veralterung der Bevölkerung zu verzeichnen ist.

Ein gutes Maß zur Beschreibung der demographischen Alterung ist das sogenannte Billeter-Maß (J), dass sich nach der folgenden Formel berechnet:

$$J = \frac{\text{Personen (0 bis unter 15 J.) in \% - Personen (50 J. und älter) in \%}}{\text{Personen (15 bis unter 50. J.) in \%}}$$

Das Maß betrachtet die „vorreproduktiven“ (Alter 0 bis unter 15 Jahre), die „reproduktiven“ (Alter 15 bis unter 50 Jahren) und die „nachreproduktiven“ (Alter über 50) Altersstufen einer Bevölkerung. Damit kann die derzeitige Altersstruktur in einem Ort oder Teilort auf ihre zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt werden.

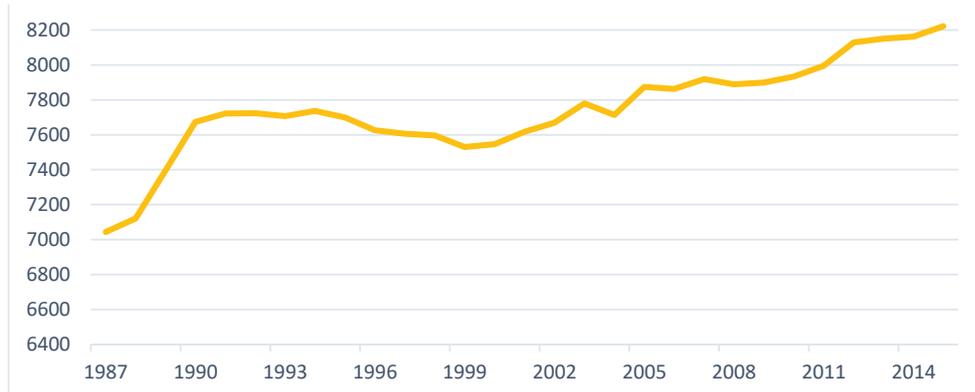
Im Ergebnis wird die demographische Alterung durch eine Bewegung der J-Werte dargestellt. „J“ nimmt negative Werte an, wenn der Anteil der über 50-Jährigen größer ist, als der Anteil der Kinder (unter 15-Jährige). Je größer der negative Wert von „J“, desto stärker ist die Alterung zu erwarten.

**Bevölkerungsveränderung
2014 bis 2034 in
Prozent**


Der grobe Mittelwert für ländliche Gemeinden im Süden Bayerns liegt nach bisherigen Erfahrungen bei etwa -0,5 bis -0,7. Werte ab -0,5 weisen auf eine deutliche Tendenz zur Überalterung hin, der seitens der Gemeinde unbedingt entgegengewirkt werden sollte. Als beliebter Rückzugsort im Alter wurde in Pfronten selbst vom Bayerischen Landesamt für Statistik im Jahr 2014 ein Billeter-Maß J von -0,7 bestimmt. Wenig erstaunlich ist daher auch, dass in Pfronten für die über 65-Jährigen bis zum Jahr 2034 ein Wachstum von über 30 Prozent gegenüber 2014 prognostiziert wird.

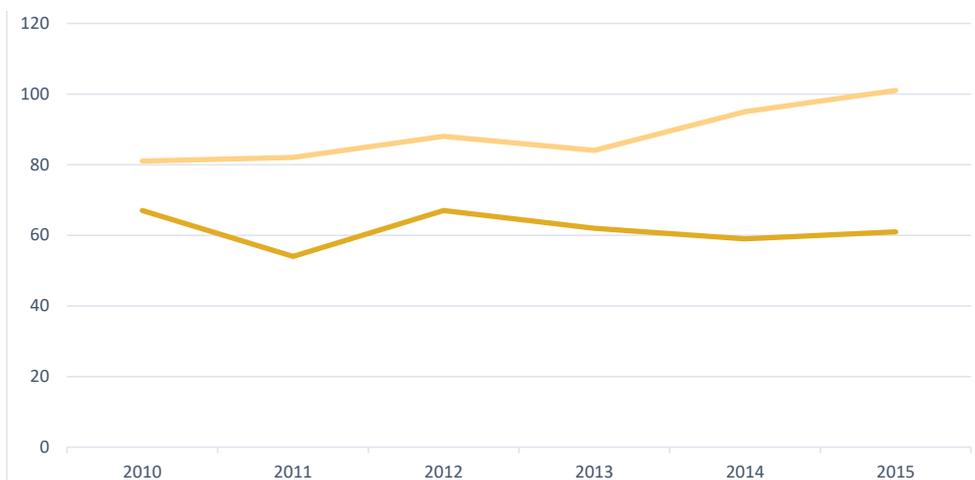
6.03 Allgemeine Bevölkerungsentwicklung

Eine Betrachtung der Bevölkerungszahlen in der Zeitreihe zeigt, dass die Gemeinde seit 1999 ein deutliches Bevölkerungswachstum verzeichnet. Im Vergleich zur Volkszählung aus dem Jahr 1987 ist die Einwohnerzahl in der Ortschaft insgesamt um rund 15,6 Prozent gestiegen.

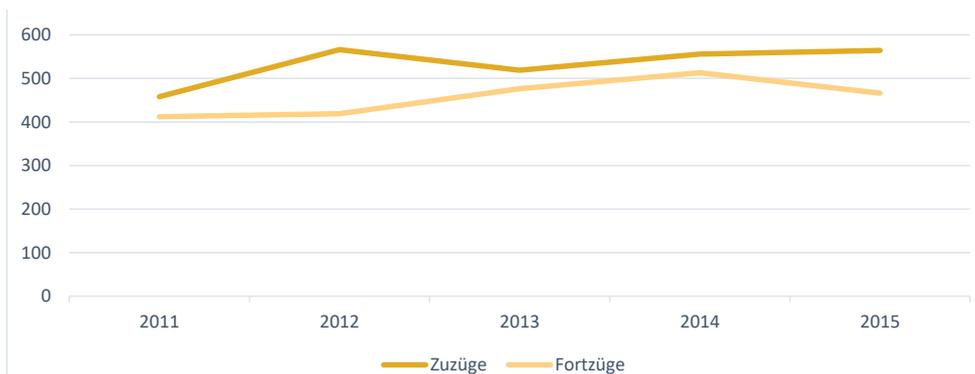


Bevölkerungsentwicklung in Pfronten von 1987 bis 2014

Sinnvoll scheint vor diesem Hintergrund eine Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsprozesse in der Gemeinde in den letzten Jahren. Prinzipiell ist dabei festzuhalten, dass die Anzahl der Sterbefälle wie in vielen Teilen Deutschlands auch in Pfronten über der der Geburtenrate liegt. Die dennoch positive Bevölkerungsentwicklung ergibt sich demnach aus dem relativ hohen Wanderungssaldo in Pfronten.



Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Pfronten 2010 bis 2015



Wanderungsbewegung über die Gemeindegrenzen Pfrontens 2011 bis 2015



Hierbei lassen sich je nach Altersgruppe Familienwanderung, Bildungswanderung, Wanderung zu Beginn der zweiten Lebenshälfte und Alterswanderung unterscheiden. Besonders ausgeprägt zeigen sich in Pfronten in den Jahren 2013 bis 2015 die zwei erst genannten Wanderungsformen:

- „Familienwanderung“ (unter 18 und 30 bis 49-Jährige)

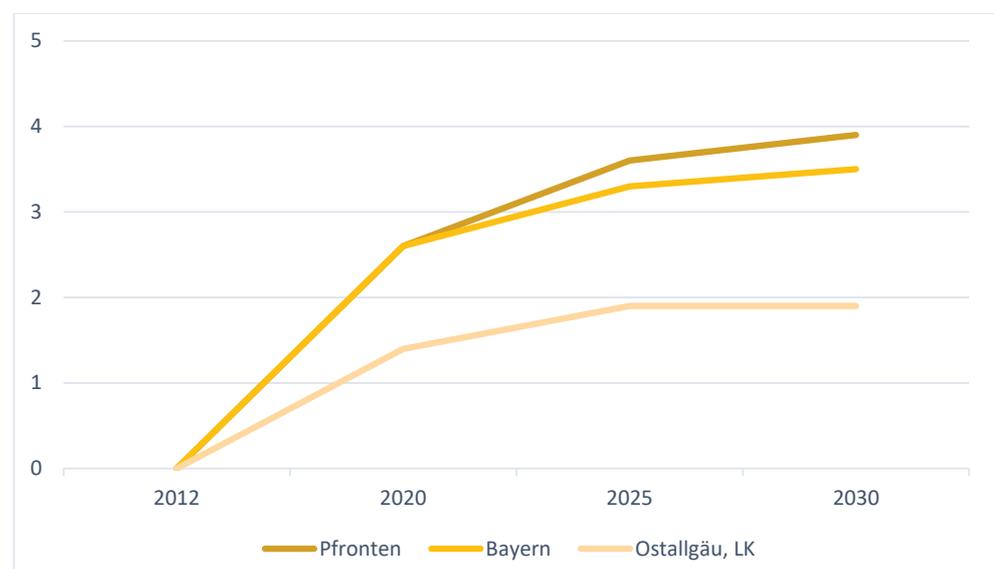
Seit 2012 lassen sich jedes Jahr stabil über zehn Zugezogene je 1000 Einwohner zählen. Das ist ein deutlicher Sprung gegenüber den Werten vor 2011. Die Attraktivität des Ortes für Familien scheint daher in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben.

- „Bildungswanderung“ beziehungsweise Zuwanderung junger Menschen aus dem Ausland (18 bis 24-jährige)

In Pfronten sind für die Altersgruppe bis 2012 durchgehend negativen Zahlen in der Wanderungsstatistik verzeichnet. In den Jahren 2014 und 2015 nehmen die Zahlen jedoch sprunghaft zu: 2014 sind 7,7 Personen je 1000 Einwohner neu hinzugezogen, 2015 schon 12,2 Personen. Nach Angaben der Bertelsmann Stiftung 2017 muss jedoch beachtet werden, dass die bekannten Entwicklungsdynamiken besonders innerhalb dieser (traditionell als „Bildungswanderung“ kategorisierten) Gruppe in jüngster Vergangenheit durch hohe Zuwanderungszahlen über deutsche Bundesgrenzen hinaus stark überlagert werden. So lässt sich auch an der Wanderungsstatistik des Landkreises Ostallgäu erkennen, dass diese Zahlen in Zusammenhang mit dem in Deutschland ankommenden Flüchtlingsstrom zu deuten sind. Denn zwischen 2013 und 2015 erhöhte sich im Landkreis in der Altersgruppe 18 bis 25-Jähriger das Wanderungssaldo von Zu- und Wegzügen nach Pfronten über die deutschen Bundesgrenzen hinaus von 131 auf insgesamt 482 Personen.

Auf Basis der Entwicklungswerte der letzten Jahre geht das Bayerischen Landesamt für Statistik auch weiter von einem deutlichen Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2034 aus. So wurde im Rahmen des 2011 ausgeführten Zensus zwischen 2012 und 2030 für Pfronten ein Bevölkerungswachstum von rund 3,9 Prozent prognostiziert. Das sind vergleichsweise hohe Wachstumsprognosen in Anbetracht dessen, dass für das Ostallgäu insgesamt eine Zunahme von 1,9 Prozent erwartet wird.

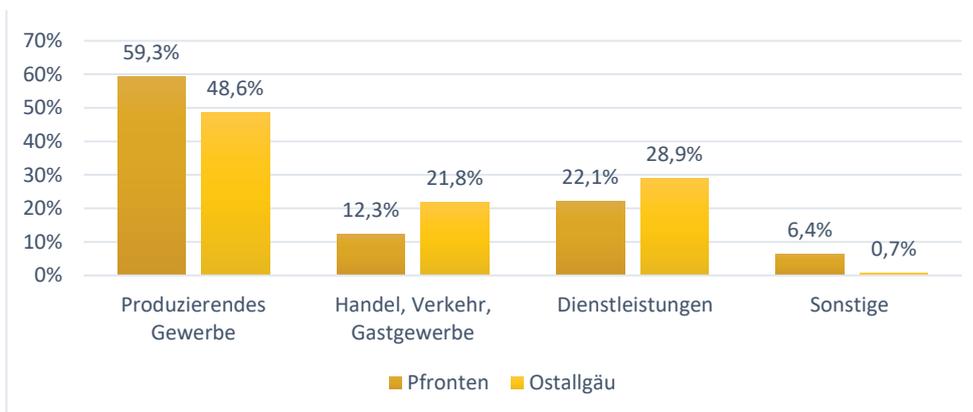
Relative Bevölkerungsentwicklung in der statistischen Vorausberechnung 2012-2030



7 Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur

7.01 Beschäftigungsstruktur

Traditionell nimmt in Pfronten Handel und Gewerbe einen wirtschaftlich großen Stellwert ein. Auch heute noch wird das bei einem Blick auf die Beschäftigungsstatistik der Gemeinde deutlich, denn fast 60 Prozent der in der Kommune Beschäftigten verrichten ihre Arbeit im produzierenden Gewerbe.



Beschäftigungsanteile nach Wirtschaftsbereichen 2015 in Prozent

Als im Regionalplan klassifiziertes Unterzentrum ist Pfronten innerhalb des näheren Umkreises von größerer Bedeutung, denn der Ort stellt alle Einrichtungen, welche für eine Grundversorgung notwendig sind. Dazu gehören beispielsweise Apotheke, Bank, Supermarkt, Tankstelle oder aber auch die Möglichkeit zur ärztlichen Betreuung. Pfronten-Ried, in welchem der Untersuchungsbereich liegt, ist funktionales Zentrum der 13 zu Pfronten gehörenden Ortschaften und beherbergt damit den Großteil der Einzelhandel- und Versorgungseinrichtungen.

Ein Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2002 betont, dass Pfronten, gemessen an seiner Einwohnerzahl, eine überdurchschnittliche große Einzelhandelsausstattung vorweist. Die Notwendigkeit wird wesentlich auf die hohen Touristenzahlen im Ort zurückgeführt, denn die Studie ermittelte, dass zum damaligen Zeitpunkt rund 81,6 Millionen Deutsche Mark Umsatz im Einzelhandel allein durch Fremdenverkehrsgäste erzielt wurden. Etwa 38 Prozent der Einzelhandelsumsätze werden damit mit Ausflüglern und Übernachtungsgästen eingenommen. Seit 2002 sind die jährlichen Gästeankünfte deutlich gestiegen, der Fremdenverkehr dürfte somit heute noch einen entscheidenden Faktor für den Einzelhandel darstellen.

Das Angebot an zentralen Versorgungseinrichtungen sowie Arbeitsplatzangebot im produzierenden Gewerbe trägt außerdem grundlegend dazu bei, dass Pfronten seit Jahren einen positiven Pendler-saldo verzeichnet. So wohnten im Jahr 2015 rund 57 Prozent der in Pfronten Sozialversicherungsbeschäftigten (SvB) außerhalb der Gemeinde und mussten für ihre Arbeitsstelle nach Pfronten pendeln. Für die in Pfronten lebende Bevölkerung gilt jedoch, dass in etwa jeder zweite für seine Arbeit auspendelt (Bertelsmann Stiftung 2017).

7.02 Tourismus

Die Gemeinde Pfronten bezeichnet sich als „Luftkurort“ und „Europäisches Wanderdorf“ und überzeugt mit seinen vielfältigen und hochwertigen Aktiv- und Entspannungsangeboten, die durch die guten Voraussetzungen des bestehenden Umfelds als Natur- und Kulturlandschaft begründet sind. Der Tourismus spielt in Pfronten eine entscheidende Rolle und ist mit unterschiedlichen Freizeitaktivitäten, wie zum Beispiel Alpenbad (Hallen- und Freibad), Skizentrum Steinach, Breitenbergbahn, Skigebiet, zahlreiche Wanderwege, Fahrradstrecken, Eisstadion und vieles mehr, ausgestattet. Für das Jahr 2017 wurden von der kommunalen Tourismusstatistik rund 122432 Gäste und rund 592540 Übernachtungen verzeichnet – mit einer Gästebettanzahl von rund 4500.

Die einzelnen Tourismus-Anbieter besitzen eine gute Vernetzung untereinander, was sich auch an der Mächeler-Lust Dinge zu entwickeln zeigt. Im Jahr 2017 wurde das Tourismusleitbild Pfronten 2017+ aufgestellt (inventschmidt, 2017, Klagenfurt am Wörthersee), welches unter anderem die bisherigen Angebote und die Weiterentwicklung des Tourismusmanagements untersucht, sowie eine neue Pionierphase im Tourismus setzen möchte. In diesem Konzept heißt es unter anderem, dass Pfronten die Sicherung der Alpwirtschaft und Bergwiesen fortsetzen und diese in die Entwicklungsstrategien des Tourismus integrieren sollte. Die Pfrontener zielen darauf ab, Gäste von Stuttgart bis Nordrhein-Westfalen wiederholt in den Ort zu bringen, sei es als „Midweek“, „Weekender“ oder Wochengast. Das erfordert jedoch die Neuentwicklung von Erlebnisleistungen. Auch das Haus des Gastes soll als vernetztes Dienstleistungszentrum umgestaltet werden und Standort für alle touristischen Fragen bleiben. Dabei spielt auch die Mobilität zusehends eine Rolle, auch in Pfronten, denn Buchungen der unterschiedlichsten Reiseanlässe sollen mobil abwickelbar sein.

8 Infrastruktur

8.01 Verkehr

Als ehemals wichtiger Umschlagplatz für Waren auf der Route nach Venedig nimmt die Nord-Süd verlaufende Verkehrsachse in Pfronten noch heute einen wichtigen Stellenwert ein. Als Staatsstraße (ST) 2520 fällt sie inzwischen in die Zuständigkeit des Landes Bayern. Eine wichtige und viel befahrene Verkehrsachse im Ort ist die Meilinger Straße (OAL 2). Diese führt in Richtung Osten, kreuzt die ST 2521 und trifft hinter Eisenberg auf die ST 2008. Da in Pfronten selbst kein zentraler Marktplatz besteht, wirken die beiden viel befahrenen Verkehrsachsen dominant ortsbildprägend. Der Durchgangsverkehr stellt ein zentrales Thema für eine Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte in Pfronten dar, ein Problem, das sich in den letzten Jahren weiter verschärft hat. Verkehrsmessungen



der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr aus den Jahren 2005 und 2010 zeigen, dass die Verkehrsbelastung insbesondere durch Kraftfahrzeugverkehr in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist. Mit rund 12727 Kraftfahrzeugen (KFZ) im täglichen Durchschnitt im Jahr 2010 wurde gegenüber 2005 eine Steigerung der Belastung um rund 2214 KFZ festgestellt. Die hohe Verkehrsbelastung wurde ebenfalls durch Erhebungen im Jahr 2018 bestätigt, die das Planungsbüro VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH aufgenommen hat (siehe Verkehrsuntersuchung Pfronten-Ried Abschlussbericht Juli 2019).

Pfronten ist gut an seine Umgebung per Bus und Bahn angebunden. Die Eisenbahn (DB-Linie 973) hält an drei Bahnhöfen: Pfronten-Ried, Pfronten-Steinach und Pfronten-Weißbach. Somit bietet sie guten Anschluss an Kempten im Allgäu sowie Reutte in Tirol. Der Bahnhof Pfronten-Ried ist zudem zentraler Umsteigepunkt für Regionalbuslinien (Linien 56, 63, 71) und Ortsbusse (Linien 711, 712). Die 13 Ortsteile der Gemeinde sind gut verbunden und im Sommer existiert seit 2012 über den sogenannten „Tälerbus“ für Wanderfreudige eine Anbindung in das Tannheimer Tal in Tirol.

8.02 Soziale Infrastruktur

Gesundheitsinfrastruktur

Aufgrund des gesunden, subalpinen Heilklimas und geringen Pollenflugs trägt Pfronten das Gütesiegel als Luftkurort. Die Themen „Gesundheit“ und „Erholung“ und der damit verbundene sogenannte „Gesundheitstourismus“ sind deshalb wesentliche Vermarktungsschwerpunkte der Gemeinde. In Pfronten gibt es deshalb drei Kliniken. Zwei der Krankenhäuser haben zudem eigene Rehabilitationskliniken angelagert. Die Gemeinde hat ein mit dem CURANUM Seniorenpflegezentrum St. Vinzenz ein Seniorenheim für rund 80 Bewohner.

Bildung

Drei Kindergärten stellen 300 Betreuungsplätze bereit, für Unterdreijährige stehen 39 Krippenplätze in Weißbach zur Verfügung. Kinder ab sechs Jahren gehen in Pfronten-Heitlern zur Grundschule. Ab der fünften Jahrgangsstufe gibt es zudem eine Mittelschule des Ortsverbandes der Kommunen Pfronten, Nesselwang und Rückholz in einem eigenen Schulgebäude. Im 15 Kilometer entfernten Füssen liegt das Gymnasium, welches einen naturwissenschaftlich-technischen und einen wirtschafts- beziehungsweise sozialwissenschaftlichen Zweig anbietet.

Vereinsleben und Veranstaltungen

Insgesamt 78 Vereine listet die Internetplattform der Gemeinde Pfronten im Jahr 2017. Eine große Vielfalt für einen Ort mit rund 8000 Einwohnern. Geboten werden Angebote für alle Altersgruppen, in denen die Pfrontener in verschiedensten Angelegenheiten aktiv werden können, sei es Sport, politisches oder soziales Engagement, Musik, Brauchtum und beispielsweise Nachbarschaftshilfe. Im Sommer wie Winter finden für Einheimische und Touristen außerdem zahlreiche Veranstaltungen statt. Über neueste Geschehnisse und Veranstaltungen informiert die Gemeinde über ihre Website und über das viermal im Jahr erscheinende Mitteilungsblatt Pfronten Mosaik. Ein wichtiger Treffpunkt für beispielsweise musikalische Veranstaltungen oder Feste ist der sogenannte Eiskeller im Pfrontener Heimathaus, welcher Platz für rund 60 Gäste bietet. Von Vereinen und Privatpersonen angemietet werden kann außerdem der etwas größere Saal und Clubraum des Pfarrheims St. Nikolaus.

C | VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (2002)

9 Vorbereitende Untersuchungen (2002)

9.01 Anlass, Bestandsaufnahme und Analyse

Anlass der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2002 war der Strukturwandel im Gewerbe, Tourismus, der Landwirtschaft sowie der Neuordnung des großräumigen Verkehrs. Dies zeigte sich durch brachliegende Flächen in zentraler Ortslage, Leerstand und Verfall denkmalgeschützter und ortsbildender Bausubstanz sowie in einer angespannten innerörtlichen Verkehrslage und Umstrukturierungsprozessen im Hauptort von Pfronten. Angesichts dieser Problemlagen hat die Gemeinde Pfronten beschlossen, die vorhandenen Herausforderungen im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms anzugehen.

Die Vorbereitende Untersuchung wurde von Zettler, Aalto und Partner (Memmingen/Augsburg)/LARS consult – Gesellschaft für Planung und Entwicklung im Jahr 2002 erarbeitet. Im Folgenden werden die Ziele und die daraus resultierenden Maßnahmen in Kurzform vorgestellt. Außerdem erfolgt eine Beurteilung der aus den Untersuchungen umgesetzten Ziele und Maßnahme.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse der Vorbereitenden Untersuchung wurden 2002 dem Gemeinderat Pfronten vorgestellt, das Beteiligungsverfahren inbegriffen. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden in den vorangegangenen Kapiteln aktualisiert beziehungsweise ergänzend aufgenommen.

9.02 Hauptziele der Sanierung

Aus der Bestandsaufnahme der Vorbereitenden Untersuchung 2002 konnten Hauptziele für die städtebauliche Entwicklung abgeleitet werden, die sich auch in den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans widerspiegeln:

Beibehaltung und Weiterentwicklung des direkten Landschaftsbezugs der einzelnen Ortsteile

Pfronten liegt in einem landschaftlich reizvollen Gebiet mit hohem Freizeitwert (vorhandene Wanderwege, Vilstal als Haupt-Grünachse, Allgäuer Alpen). Daher ist die Vernetzung von Siedlungen und Landschaft sowie die Verknüpfung der Siedlungsgrüngestaltung ein wesentliches Ziel, um den Ortscharakter zu stärken und weiterzuentwickeln. Eine Zielsetzung war damals, die Ortsmitte über Erlebnispfade mit den Bereichen der weiteren Entwicklung zu verknüpfen.

Erhalt und Ausbau „Grünes Rückgrat“

Charakteristisch für Ried sind die vorhandenen Grün- und Gartenräume der privaten Flächen parallel zur Allgäuer Straße (westlich), die als innenliegende Grünzonen erhalten bleiben sollten, um eine attraktive Verbindung in Nord- und Süd-Richtung bis zur Vils, als West-Ost-Verbindung zu gewährleisten. Als Grünes Rückgrat sollte dieser Bereich fußläufig erlebbar gestaltet werden, um hier eine Spazier- und Flanierachse zwischen Berg, den zentralen Einkaufsbereichen von Ried und Rathaus-Vorplatz zu schaffen.

Erkennbarkeit der Einzelorte: Identitätsbildung durch diverse Nutzungsschwerpunkte

Eine weitere Charakteristik der Gemeinde ist die Häufung von Einzelorten, die auch weiterhin räumlich erkennbar bleiben sol-

len, indem Landschaftsstrukturen und Grünflächen zwischen den Ortsteilen – beispielsweise von Bebauung – freigehalten werden. Zudem ist die Herausbildung verschiedener Nutzungsschwerpunkte als Identitätsfaktor für einzelne Ortsteile ein wesentlicher Faktor, wobei in den einzelnen Ortsteilen bereits Nutzungsschwerpunkte erkennbar sind (zum Beispiel: Ried: Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion; Heitlern: Gemeinbedarfseinrichtungen; Meilingen: Beherbergungsbetriebe; Steinach: Tourismus; Berg: Kultur).

Schaffung eines Ortszentrums

Schon damals ergab sich aus Analysen, Bestandsaufnahmen, Beteiligungen und Befragungen der Wunsch nach einem klar erkennbaren Ortszentrum mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität für Einkauf, Gastronomie, Flanieren und Begegnungen. Aufgrund der Lage im Ortszusammenhang und der bereits vorhandenen Nutzungen im Ortsteil Ried, eignet sich dieser besonders um ein gesamtörtliches Zentrum zu entwickeln. Dazu zählt auch das Bahnhofsareal, welches neugeordnet und mit Nutzungen versehen werden sollte, um die zentralörtliche Entwicklung von Pfronten zu unterstützen.

Stärkung des Einzelhandels als prägender Faktor für das Ortszentrum

Einzelhandel ist ein relevanter Faktor für die Belebung des Zentrums sowie für die lebendige und vielgestaltige Erlebbarkeit einer Ortsmitte. Er dient als Grundlage für die Frequentierung, die bei der weiteren Entwicklung von Gastronomie wünschenswert ist. Es wurde damals ein Markt- und Standortgutachten für den Einzelhandel des Büros Dr. Heider aus Augsburg (2002) erstellt, welches unter anderem Zielsetzungen für die Vorbereitende Untersuchung definierte.

Es stellte sich heraus, dass in Pfronten bereits ein vielseitiges Angebot an Einzelhandelsbetrieben vorhanden ist und diese durch kurze Einkaufswege und gute Erreichbarkeit entsprechend gut angenommen werden. Zudem zeigt sich die gute Kaufkraft auch anhand der Lebensmittelbetriebe, die als stabil gewertet wurden und zum Teil Erweiterungsabsichten haben. Als mangelhaft wurden Sortimentslücken sowie der geringe Gastronomie- und Freizeitsektor in Bezug auf Aufenthaltsflächen angesprochen, von der eine Ortsmitte lebt. Wichtig ist daher die künftigen Einzelhandelsansiedlungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten in der Ortsmitte zu stärken und auszubauen, die Angebotsstruktur zu ergänzen und somit die Einkaufsattraktivität zu erhöhen. Ziel der Vorbereitenden Untersuchung 2002 war, den Hauptgeschäftsbereich entlang der Allgäuer Straße auszubauen und die Verweilqualität zu stärken. Zudem wurde eine Imagebildung für die einzelnen Einzelhandelsbetriebe genannt sowie die Beibehaltung der hohen Anzahl an Stellplatzmöglichkeiten, da Pfronten eine Flächengemeinde ist und einen hohen Bedarf an Flächen des ruhenden Verkehrs besitzt.

9.03 Einzelmaßnahmen

Folgende Maßnahmen und Unterziele wurden bereits in der Vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahr 2002 für die Gemeinde Pfronten genannt:

Rathaus-Vorplatz - Haltepunkt Ried

Der Rathaus-Vorplatz sowie der Bereich bis zum Haus des Gastes und südöstlich bis zur Vils sollten in Ried zu einer Einheit werden. Öffentliche Funktionen und das Aufweiten des Straßenbereichs zu einem Haltepunkt an der Durchfahrtsstraße sollten den Beginn der zentralörtlichen Zone bilden. Um

dieses Ziel zu erreichen, wurden folgende Maßnahmen genannt: Umgestalten der Verkehrsnebenflächen vor Rathaus bis Haus des Gastes, Verlagerung Bauhof, Schaffung Begegnungszonen, Rathäuserweiterung, Durchlässigkeit zur Vils/Landschaft, Verknüpfung Funktionsbereiche, Schaffung zentraler Parkraum sowie Schaffung von Fußwege- und Verkehrsbeziehungen.

Neuordnung des Bahnhofsareals

Einen neuen Bereich um den Bahnhof sollte das Neuordnen des öffentlichen und ruhenden Verkehrs, die gestalterische sowie städtebauliche Attraktivierung des Bahnhofareals sowie die Nutzung von leerstehenden Flächen und Gebäude, schaffen. Möglichkeiten zur Umsetzung wurden durch die Verlegung des Busbahnhofs sowie des Taxisstands, die Attraktivierung der öffentlichen Freiflächen, Einbeziehung und Neugestaltung der Flächen um das Hotel Falkenstein, Errichtung von Park-and-Ride-Plätzen, Umnutzung des Lokschuppens oder Möglichkeiten zur Verlagerung des Durchgangsverkehrs gesehen.

Kultur-Platz - Haltepunkt Berg

Der Platz vor dem Pfarrzentrum sollte durch eine städtebauliche Fassung und Attraktivierung umgestaltet und zudem mit dem Heimatmuseum zusammen zum Haltepunkt Berg umfunktioniert werden, der den Eingang zur zentralörtlichen Zone Pfrontens und die Mitte von Berg markiert. Zur Erreichung dieses Ziels sollte der Platzraum vor dem Pfarrzentrum gestärkt und eingefasst sowie die Auslastung der Tiefgarage unter dem Pfarrzentrum intensiviert werden. Insgesamt sollte die Verbindung der Kirche zum Heimatmuseum herausgearbeitet werden, da die Situation des Kirchhügels ein städtebauliches Identifikationsmerkmal für Pfronten darstellt.

Attraktivierung von Aufenthaltsbereichen im Zentrum, Vernetzung und Durchgängigkeit

Ziel dieser Maßnahme war die Schaffung und Attraktivierung von Aufenthalts- und Begegnungszonen im zentralörtlichen Bereich von Ried zur Stärkung und Belebung des Ortszentrums von Pfronten, die Schaffung der zentralörtlichen Funktionen wie Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie sowie die Schaffung von Vernetzung und Durchgängigkeit zwischen den Aufenthaltszonen und Straßennebenflächen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der zentralörtlichen Standorte von Handel, Dienstleistungen und Gastronomie. Die genannten Ziele sollten zum Beispiel durch die Ordnung des ruhenden Verkehrs, Schaffung von fußläufigen Durchgängigkeit, Untersuchung einer möglichen Verlagerung des Durchgangsverkehres sowie der Ausbau und Attraktivierung der Straßenbegleitenden Nebenflächen an der Allgäuer Straße die erreicht werden.

Dorfplatz Heitlern

Die zuletzt genannte Maßnahme stellt der Dorfplatz Heitlern dar, der als Platz und Haltepunkt an der Bundesstraße zwischen Kirche und Gasthof Adler attraktiv gestaltet werden und zudem eine funktionale Ordnung des öffentlichen und privaten Verkehrs und Stellplätze darstellen sollte. Mit verschiedenen Maßnahmen wie zum Beispiel Umtrassierung der Hauptstraße nach städtebaulich räumlichen Belangen, Ordnung von Zufahrten Freistellung der Kirche oder Gestaltung von Grünflächen sollte dieses Ziel erreicht werden.

9.04 Aktueller Stand der Sanierungsmaßnahmen

Es wurden seit 2002 folgende Einzelmaßnahmen umgesetzt. Diese sind:

- Rathaus-Vorplatz – Haltepunkt Ried: Als Haltepunkt und Eingangssituation aus Richtung Süden kommend, der die öffentlichen Nutzungen wie Rathaus und Haus des Gastes hervorhebt, wurde der Bereich um das Rathaus umgestaltet. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung in Pfronten-Ried und der Gefahrensituation für Fußgänger soll der Knotenpunkt Allgäuer Straße und Vilstalstraße im aktuellen ISEK weitergehend untersucht werden, um dort einen Auftakt der Ortsmitte zu bilden. Auch der Bauhof wurde noch nicht verlagert. Beides wird in der aktuellen Untersuchung nochmals thematisiert.
- Dorfplatz Heitlern: An der B 309, Tiroler Straße und zwischen Kapelle und Gasthof Adler gelegen, ist er bereits attraktiv umgestaltet worden. Es gibt seitdem eine attraktive Platzsituation und einen Haltepunkt für die Bewohner und Touristen Pfrontens. Als Aufenthaltsplatz und Begegnungsfläche wird der Dorfplatz auch bei Festen wie dem Maibaumaufstellen genutzt.

Weitere Einzelmaßnahmen, die in der Vorbereitenden Untersuchung 2002 betrachtet wurden, sind bisher nicht umgesetzt. Diese sind:

- Neuordnung des Bahnhofsareals: Ein wichtiges Ziel in Pfronten-Ried ist die Neuordnung des Bahnhofareals. Im aktuellen ISEK wird dieses Thema nochmals aufgegriffen, da der Bahnhof ein wesentlicher Baustein zur Attraktivierung der Ortsmitte von Ried darstellt. Hierzu sollten beispielsweise die Nutzungen sowie der fließende und ruhende Verkehr untersucht und die Substanz der unter denkmalschutzstehenden Gebäude betrachtet werden.
- Kultur-Platz - Haltepunkt Berg: Als Ortseingang in den Ort Ried und zur Integration des Kirchhügels mit dem Heimatmuseum wurde im Bereich des Pfarrzentrums ein Kultur-Platz geplant, der den Bereich um das Pfarrzentrum attraktiver machen sollte. Zur Umsetzung ist dieses Ziel nicht gekommen und wird demnach im aktuellen ISEK untersucht.
- Attraktivierung von Aufenthaltsbereichen im Zentrum, Vernetzung und Durchgängigkeit: Hauptziel der formulierten Sanierungsmaßnahmen ist eine Steigerung der Aufenthaltsqualität, Reduzierung des Durchgangsverkehrs entlang der Allgäuer Straße und der Erhalt der ortstypischen Baustruktur. Bislang wurde dieses Ziel nicht erreicht und wird demnach in das aktuelle ISEK aufgenommen.

Einige Sanierungsziele und -maßnahmen im Sanierungsgebiet des ISEK 2002 wurden umgesetzt. Das Ortsbild ist in den jeweiligen Teilbereichen nachhaltig positiv gestaltet worden. Es ist zu beachten, dass die Vorbereitenden Untersuchungen bereits 2002 gemacht wurden und in den vergangenen Jahren daher neue Handlungsfelder und Sanierungsbedarfe entstanden sind. Das aktuelle integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept greift diese Themen auf und gibt Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung der Marktgemeinde.

D | UNTERSUCHUNGSGEBIET ORTSMITTE PFRONTEN-RIED

10 Bau- und Siedlungsstruktur

10.01 Siedlungsform und historische Siedlungsstrukturen

Betrachtet man die Siedlungsform und -struktur in Pfronten-Ried anhand eines Schwarzplanes, so zeigt sich, dass sich die Ortschaft keinem eindeutigen Siedlungstypus beziehungsweise keiner klassischen Siedlungsform zuordnen lässt. Verdichtungen in der Bebauung sind allerdings generell entlang der alten und neuen Verkehrsachsen festzustellen: der Ort hat sich primär entlang seiner Verkehrsachsen entwickelt. Und so gibt es in Pfronten keinen zentralen (Markt-)Platz als Dorfmittelpunkt. Das Zentrum des Ortsteils und der Gemeinde Pfronten bildet die Allgäuer Straße, entlang derer sich Läden und Dienstleistungsbetriebe aneinanderreihen. In den Randlagen des Ortsteils verdünnt sich die Bebauung, wobei dort deutlich kleinteiligere Strukturen mit



Die Allgäuer Straße im Juni 2019

überwiegend Einfamilien- oder Doppelhäusern vorzufinden sind. Interessant ist zudem eine nähere Betrachtung der im Ortsteil vorhandenen, historischen Siedlungsstrukturen, die den Untersuchungsbereich charakteristisch auszeichnen und in ihrer Form zu bewahren beziehungsweise städtebaulich in ihrer Wertigkeit hervorzuheben sind.

Die Abbildung (Schwarzplan Ortsmitte Pfronten-Ried) zeigt die historische Bebauung um 1836 (Orange). Die heutige Bebauung wird gegenübergestellt (Grau), wobei Überlagerungen die bestehende, alte Gebäudesubstanz in der Ortsmitte aufzeigen.

Insbesondere im südlichen Bereich der Allgäuer Straße und in der Dr.-Hiller-Straße lassen sich heute noch historische Siedlungsstrukturen erkennen, wobei sich ältere Gebäude im historischen Ortszentrum typischerweise als ehemals landwirtschaftlich genutzte Wohnstallhäuser darstellen. Besonders ausgeprägt ist diese Bebauungsart heute noch in der Dr.-Hiller-Straße. Typisch sind die zwei „Schauseiten“ der Gebäude. Die dem vorgelagerten Hofraum und dem Straßenraum zugewandten Seiten haben eine aufwendige Fassadengestaltung. Die Gebäuderückseiten sind hingegen schlicht und funktional gestaltet.

10.02 Ortsbild und städtebauliche Strukturen

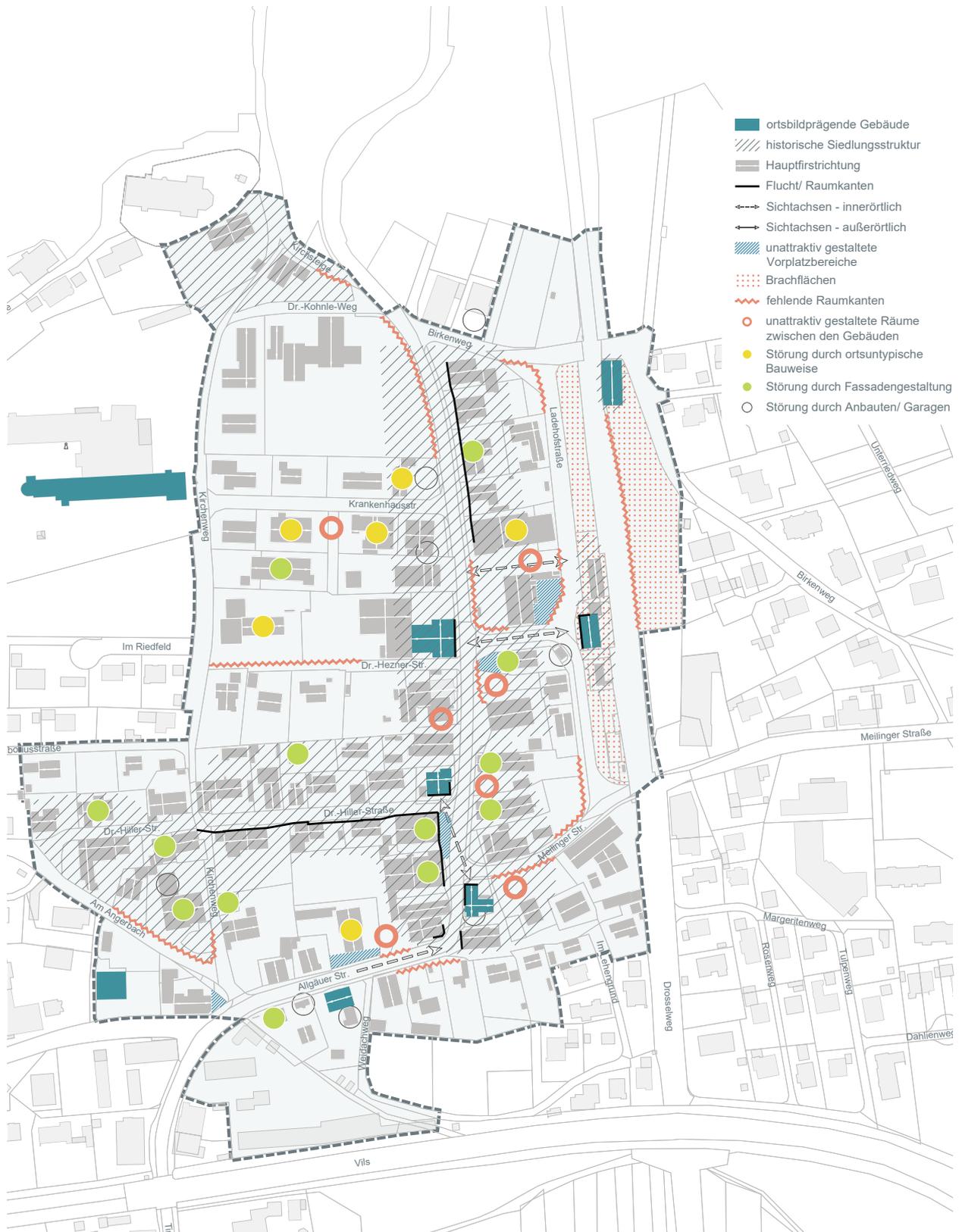
Bei der Bestandsaufnahme wurden Gebäude im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Ortsbild durch besondere Gestaltung oder Gebäudestellung bewertet. Außerdem wurden Raumkanten, Blickbezüge sowie städtebauliche Störfaktoren erfasst. Hinsichtlich störender städtebaulicher Elemente wurden hierbei drei unterschiedliche Störungen dargestellt: Einmal Störungen, die im Gesamtbild aufgrund der Fassadengestaltung auftreten (Eternit-Verkleidung, massive Ladenfrontgestaltung, Einbau/Anbau ortstypischer Gebäudeelemente uvm.). Störungen aufgrund von Baukörpern/Gebäuden, welche in ihrer gesamten Bauweise keinen Bezug zu ortstypischen Baustrukturen aufweisen, werden ebenfalls gelistet. Hierbei wird zwischen Anbauten, Garagen und Hauptgebäuden unterschieden.



Schwarzplan Pfronten-Ried (heute) mit Urkataster von 1836 (Orange), ohne Maßstab



Blick in die südliche Allgäuer Straße Richtung Südwesten (Juni 2019)



Prinzipiell stellen sich die städtebaulichen Strukturen im nördlichen Untersuchungsbereich etwas anders als im Süden dar, insbesondere in der Allgäuer Straße. Das liegt unter anderem am Alter der vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Wie in der historischen Karte zuvor ersichtlich wurde, befindet sich im nördlichen und östlichen Teil überwiegend neuere Gebäudesubstanz. Deutlich wird das auch im Schwarzplan an der Ausrichtung der Gebäude. Denn im Süden der Allgäuer Straße, im historischen Ortsteil, befinden sich beidseitig typische, giebelständige Langhäuser mit großen Kubaturen, die durch ihre symmetrische, lineare Anordnung einen homogenen Ortsbildcharakter schaffen (siehe Lageplan links).

Diese einheitliche Symmetrie der Gebäudeausrichtung wird im nördlichen Teil der Straße durch Neubauten mit unterschiedlicher Ausrichtung unterbrochen. Tatsächlich lässt sich feststellen, dass der städtebauliche Ortsbildcharakter in der nördlichen Allgäuer Straße extrem uneinheitlich und diffus wirkt. Dies liegt neben den unterschiedlichen Giebelrichtungen auch an der variierenden Gebäudelinie auf der rechten Straßenseite, den großen, den Gebäuden vor- und zwischengelagerten Freiräumen sowie dem gehäuftem Vorkommen städtebaulicher Störfaktoren.

In der Wahrnehmung dominiert daher der viel befahrenen Straßenraum im Gegensatz zu vorhandenen städtebaulichen Formen. Neben der Allgäuer Straße gilt das insbesondere für die Ladenhofstraße, in der die Aufenthaltsqualität des Raums zusätzlich durch großflächige Parkplatz-/Brachflächen und die wenig attraktiv gestalteten Rückseiten des Feneberg sowie des Restaurants Falkenstein beeinträchtigt wird.

Anders präsentiert sich das Bild in der Dr.-Hiller-Straße. Diese wirkt aufgrund der Aneinanderreihung von Wohn- und Nebengebäuden sowie den regelmäßig vorgelagerten Hofstellen städtebaulich homogener geschlossen. Zu dem typischen Charakter des Straßenbilds trägt elementar bei, dass die Gebäude überwiegend traufständig zum Straßenraum ausgerichtet sind, und auf der linken Straßenseite jeweils direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze liegen. Dies bewirkt die Ausbildung einer deutlichen, linksseitigen Straßenflucht. Charakteristisch sind außerdem die insbesondere nördlich liegenden, dem Straßenraum zugewandten Hofstellen und Vorgärten.



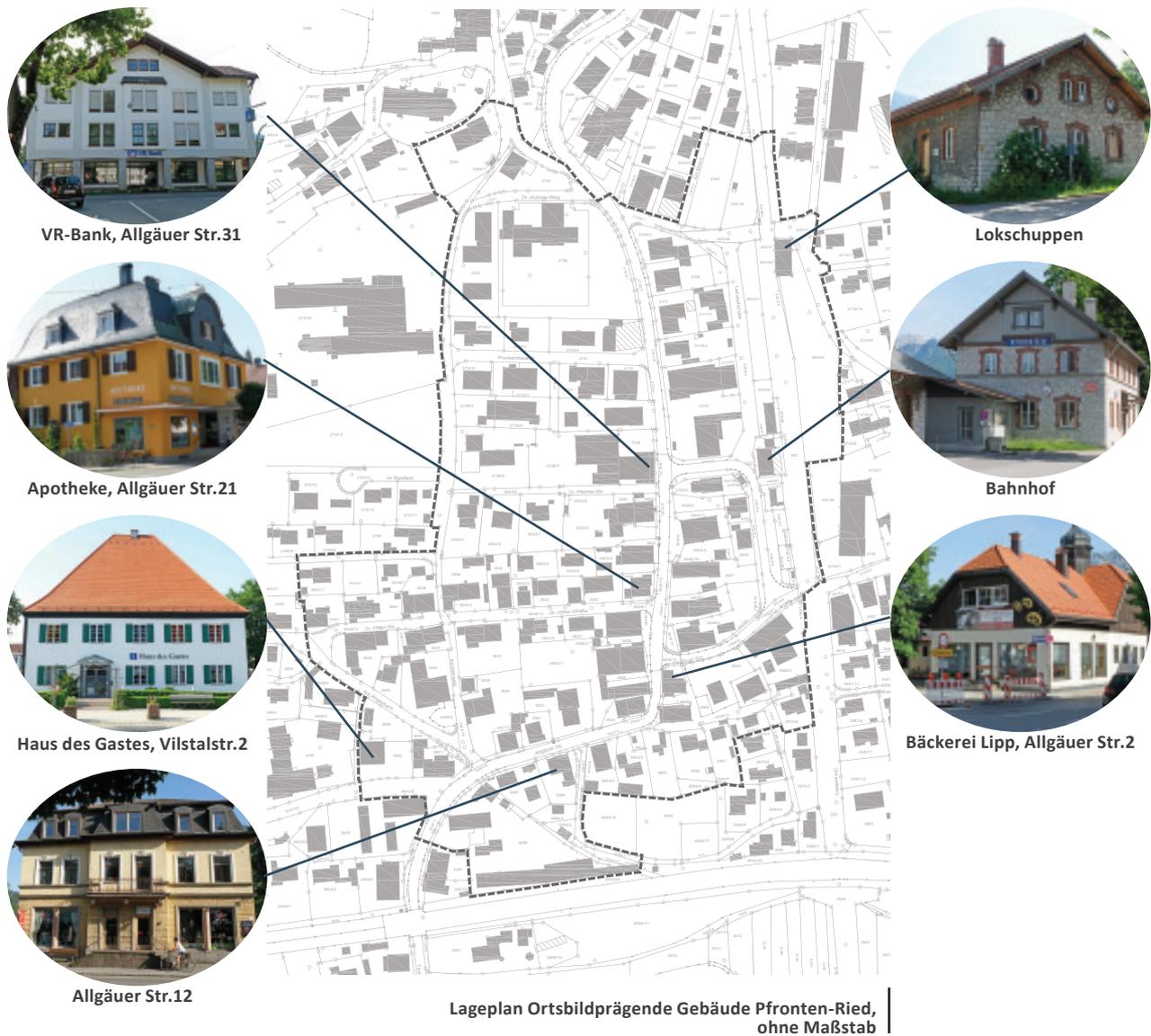
Südlicher (linkes Bild) und Nördlicher (rechtes Bild) Bereich der Allgäuer Straße



Ladenhofstraße mit Blick nach Süden (linkes Bild) und Blick nach Norden (rechtes Bild)

Aufgrund ihrer Lage und/oder besonderen Bauweise treten im Untersuchungsgebiet vereinzelte Gebäude besonders hervor. Als ortsbildprägend können dabei im Untersuchungsgebiet insgesamt sieben Gebäude eingestuft werden. Diese sind:

Prägnant aufgrund ihrer Lage an einer Kreuzung wirken insbesondere die Gebäude der Bäckerei Lipp und die VR-Bank in der Allgäuer Straße 31, wobei letzteres als bauliches Pendant in direkter Sichtbeziehung zum Bahnhof gesehen werden kann. Der Bahnhof selbst und der Lokschuppen sind wichtige „Ankerpunkte“ im Osten des Untersuchungsgebietes, die die Grenze zwischen der Ortsmitte und dem dahinterliegenden Neubaugebiet markieren.



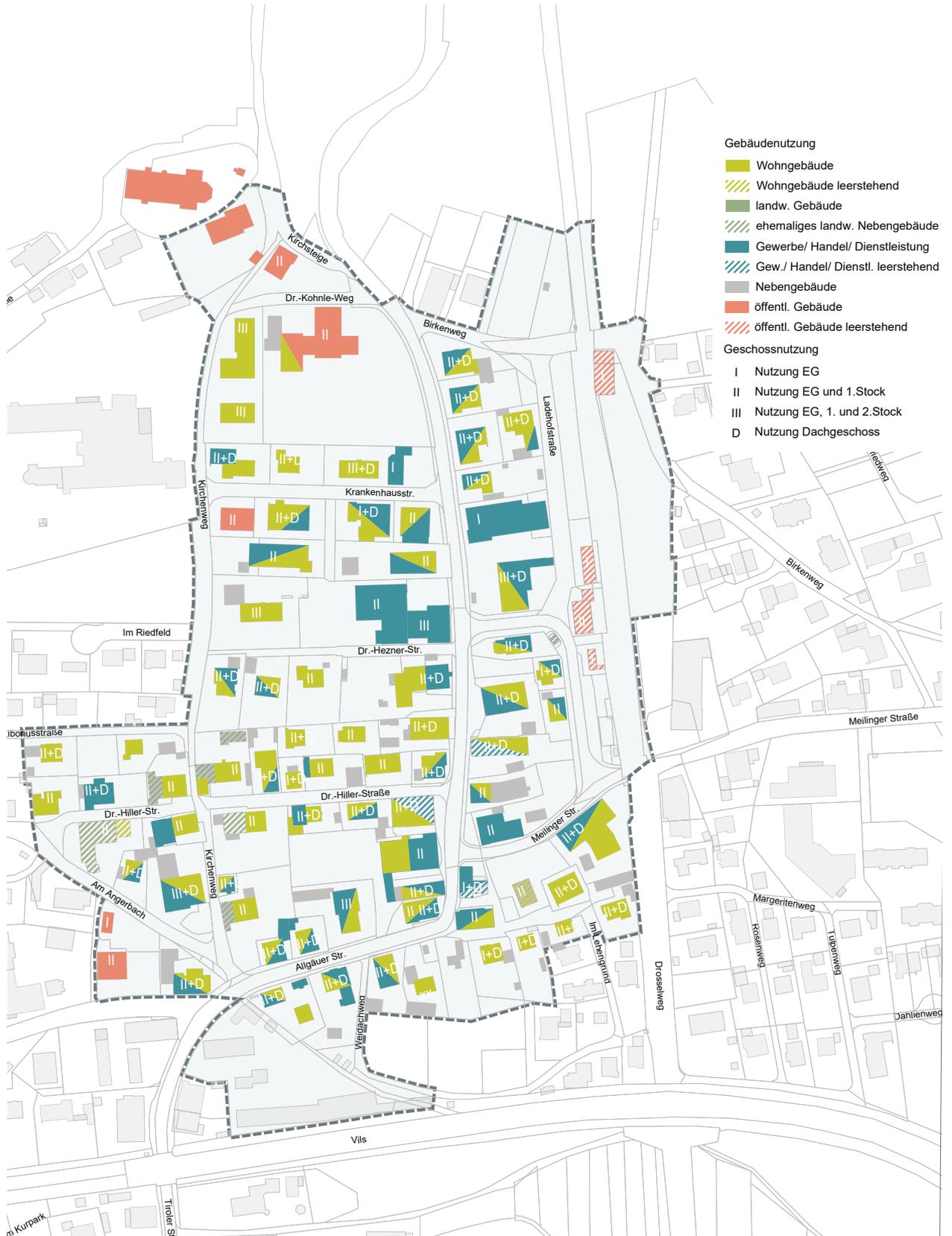
10.03 Baudenkmäler

Laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege unterstehen mehrere Gebäude im Untersuchungsbereich dem Denkmalschutz, siehe Lageplan. Hauptaugenmerk wird auf folgende sechs Gebäude gelegt: Villa Goldonkel, Heimathaus, Bahnkiosk, Lokschuppen, Güterhalle und Bahnhof, die sich im Besitz der Gemeinde befinden. Die Baudenkmäler Vilstalstraße 2 (Haus des Gastes) und Am Angerbach (Bildstock) sollen hier als weitere Denkmäler genannt werden. Auf die Nennung und Darstellung von Bodendenkmälern wird verzichtet.



Die unter Schutz stehenden Gebäude lassen sich zwei verschiedenen Baupochen zuordnen und bilden zwei kleine, städtebaulich zusammengehörige Ensembles. Im Norden des Untersuchungsgebietes umfasst die Villa Goldonkel und das etwas tiefer liegende Heimathaus. Beide Gebäude sind ehemalige Bauernhäuser und stammen wahrscheinlich aus dem 18. Jahrhundert. Charakteristisch ist der unverputzte Holzbau als Ständerbohlenbau und der angelagerte Stall („Schopf“). Das Heimathaus wird derzeit rege genutzt. Es beheimatet die Pfrontener Bibliothek, das Heimatmuseum und den Eiskeller, ein Veranstaltungsort für rund 60 Gäste. Die Villa Goldonkel ist zum aktuellen Zeitpunkt ungenutzt.

Auf dem Bahnhofsareal befindet sich eine zweite Gruppierung von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden. Diese sind im Zuge der im Jahr 1895 eröffneten Eisenbahn entstanden und waren bis vor kurzem im Besitz der Deutschen Bundesbahn. Zum aktuellen Zeitpunkt sind die sechs Gebäude weitgehend ungenutzt. Ein wichtiges Thema im Rahmen der Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte ist die Frage der Nachnutzung dieser Gebäude - denn dem Ensemble kommt aufgrund seiner Lage innerörtlich eine wichtige Bedeutung zu. Als Ankunftsort für zahlreiche Touristen, welche mit Bus und Bahn ankommen beziehungsweise abreisen, wirkt die städtebauliche Situation um das Bahnhofsareal stark ortsbildprägend.



- Gebäudenutzung**
- Wohngebäude
 - ▨ Wohngebäude leerstehend
 - landw. Gebäude
 - ▨ ehemaliges landw. Nebengebäude
 - Gewerbe/ Handel/ Dienstleistung
 - ▨ Gew./ Handel/ Dienstl. leerstehend
 - Nebengebäude
 - öffentl. Gebäude
 - ▨ öffentl. Gebäude leerstehend
- Geschossnutzung**
- I Nutzung EG
 - II Nutzung EG und 1.Stock
 - III Nutzung EG, 1. und 2.Stock
 - D Nutzung Dachgeschoss

Lageplan Gebäudenutzung und Infrastruktur
 Pfronten-Ried, ohne Maßstab

10.04 Nutzungsstruktur

Vor dem Hintergrund einer Belebung der Ortsmitte wurde die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet näher betrachtet. Dabei wurde die räumliche Gebäudenutzung je Gebäudekomplex sowie die Art der Nutzung bei übergeordneten Gebäuden dokumentiert und dargestellt.

Die Gebäudestruktur im Ortskern Pfronten-Ried ist prinzipiell gekennzeichnet durch regionaltypische Gebäude, die zu über 70 Prozent zweigeschossig genutzt sind (Kubatur: II), zuweilen mit ausgebautem, als Wohnraum genutztem Dach (Kubatur: II+D). Größere Abweichungen dieser Norm sind lediglich im nordwestlichen, neuen bebauten Bereich des Untersuchungsgebietes festzustellen.

Bei der Betrachtung der Nutzungsarten fällt relativ schnell auf, dass ein Großteil der Gebäude teilweise gewerblich genutzt wird. Dies überrascht kaum angesichts der Tatsache, dass der Untersuchungsbereich einen engeren Bereich um das Dorfzentrum Pfronten-Ried umgrenzt, welches eine wichtige Funktion als Versorgungszentrum der Gemeinde und seiner Besucher innehat. Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung sind nur vereinzelt zu finden.

Kulturelle Nutzungen finden sich insbesondere im Norden des Gebietes, zu beiden Seiten des Dr.-Kohnle-Weges: Auf der einen Seite befindet sich das Pfarrzentrum St. Nikolaus – auf der anderen das Pfrontener Heimathaus, welches Bibliothek und Heimatmuseum beherbergt. Weitere wichtige Sondernutzungen im Ort stellen Kirche, Rathaus und das Haus des Gastes (Tourismus-Information) dar.

Ein wichtiges Thema der Ortskernbelebung hinsichtlich Nutzungsstrukturen sind weiterhin Leerstände, welche in vorliegender Karte als Schraffur gekennzeichnet wurden. So beispielsweise in grüner Farbe in der Dr.-Hiller-Straße. Bei den so gekennzeichneten Flächen handelt es sich hauptsächlich um zum Wohnhaus gehörende ehemalige Ställe und Lagerräume für landwirtschaftliche Gerätschaften. Diese sind oft nur schlecht einsehbar und damit in ihre tatsächliche Nutzungsfunktion in den meisten Fällen schwer einzuordnen. Erfahrungsgemäß lässt sich allerdings festhalten, dass die Räumlichkeiten in Folge des Bedeutungsverlusts der Landwirtschaft heutzutage meist überhaupt nicht, oder nur geringfügig als private Lagerflächen genutzt werden. Im Rahmen einer Belebung der Ortsmitte ist die Umnutzung solcher Flächen eine wichtige Fragestellung der Ortsentwicklung. Mit dem Ziel des Erhalts des landwirtschaftlichen Charakters in der Dr.-Hiller-Straße sollten außerdem auch Möglichkeiten der Sanierung bei Erhalt des historischen Charakters der Gebäudekomplexe thematisiert werden.

Weitere Leerstände befinden sich in der Allgäuer Straße. Hierbei handelt es sich überwiegend um Verkaufs- und Ladenflächen, welche aufgrund von Geschäftsaufgaben nicht genutzt werden. Weitestgehend leerstehend sind außerdem die vier unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Bahnhofsareal und die Villa Goldonkel im Norden des Gebiets.