



# THANNHAUSEN

Integriertes Nachhaltiges Städtebauliches Entwicklungskonzept  
mit Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen  
für die Innenstadt nach §141 BauGB



# Impressum



Stadt Thannhausen  
Bürgermeister Alois Held  
Edmund-Zimmermann-Straße 3  
86470 Thannhausen

fon: 08281 . 9010  
mail: [stadt@thannhausen.de](mailto:stadt@thannhausen.de)  
web: [www.thannhausen.de](http://www.thannhausen.de)

Bearbeitung:  
Stephan Martens-Weh, Bauamtsleitung



**HAINES-LEGER**  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

Grabenberg 1  
97070 Würzburg

fon: 0931 . 99 11 42 52  
mail: [info@haines-leger.de](mailto:info@haines-leger.de)  
web: [www.haines-leger.de](http://www.haines-leger.de)

Bearbeitung:  
Sylvia Haines, Dipl.-Ing. (FH) M.Sc.  
Architektin BDA Stadtplanerin SRL  
DGNB Registered Professional

Daniel Dossenbach, M.A. Humangeograph

22.07.2025



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ aus Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

## Abbildungen

Sofern nicht anders angegeben, sind alle Zeichnungen, Pläne und Fotoaufnahmen vom Büro Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA erstellt worden.

Die Digitale Flurkarte, die als Kartengrundlage diente, wurde von der Stadt Thannhausen zur Verfügung gestellt.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b>	<b>2</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
Planungsanlass und -methode	6
Unsere Kriterien der Nachhaltigkeit	8
Maßnahmen Nachhaltiger Stadtentwicklung	10
Altstadtsanierung - Bilanz	12
ISEK (2011) - Bilanz	14
<b>1 Rahmenbedingungen</b>	<b>16</b>
Trends und Megatrends	18
Bevölkerungsstatistik	20
Lage im Raum	21
Flächennutzungsplan	22
Bebauungspläne	24
Baurechtliche Restriktionen	25
Potenzialanalyse Regenerative Energien - Strom	26
Potenzialanalyse Regenerative Energien - Wärme	28
Wohnflächenbedarf	30
Gewerbe und Gewerbeflächenbedarf	32
Ortsteile - Nettershausen	34
Ortsteile - Burg	35
Ortsgeschichte	36
<b>2 Analyse Kernstadt</b>	<b>38</b>
Alter der Quartiere	40
Siedlungstypen	41
Einzelhandel und Versorgung - Bilanz Einzelhandelskonzept	42
Verkehrsstärke	46
Ruhender Verkehr	47
ÖPNV	48
Radinfrastruktur	49
Bildung und Betreuung	50
Medizinische Versorgung	51
Freizeit und Sport	52
Kultur und Tourismus	53
Grünflächen	54
Mikroklima	55
Starkregengefahren	56
Wärmebedarfsdichte	57
<b>3 SWOT Analyse</b>	<b>58</b>
Stärken und Potenziale	60
Schwächen und Risiken	66
<b>4 Leitbild und Zielkonzept</b>	<b>72</b>
Leitbild	74
Zielkonzept	76

<b>5</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>78</b>
	Das Untersuchungsgebiet früher	80
	Das Untersuchungsgebiet heute	81
	Denkmäler und Denkmalschutz	82
	Nutzungsstruktur Erdgeschoss	84
	Nutzungsstruktur Obergeschoss	85
	Leerstand	86
	Sanierungsbedarf Gebäude	87
	Gestaltungsqualität und Materialität im öffentlichen Raum	88
	Sanierungsbedarf und Barrieren im Öffentlichen Raum	90
	Grün- und Freiflächen	91
	Städtebauliche Werte	92
	Städtebauliche Mängel	94
	Leitbild und Sanierungsziele	96
	Leitbild und Sanierungsziele	98
	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets	100
	Vorschlag Sanierungssatzung	101
<b>6</b>	<b>Projekte und Maßnahmen</b>	<b>102</b>
	Projekt- und Maßnahmenplan	104
	Projekt- und Maßnahmenkatalog	106
	<b>Thannhausens Mitte attraktiv gestalten</b>	<b>132</b>
	<b>Thannhausen ans Wasser bringen</b>	<b>146</b>
	<b>Thannhausen durchgrünen</b>	<b>148</b>
	<b>Thannhausen klimaresilient gestalten</b>	<b>150</b>
	<b>Thannhausen lebenswert gestalten</b>	<b>152</b>
	<b>Thannhausen verkehrlich beruhigen</b>	<b>161</b>
	<b>Thannhausen als Gewerbestandort stärken</b>	<b>166</b>
	<b>Thannhausen als Gewerbestandort stärken</b>	<b>168</b>

# Einleitung

## Planungsanlass und -methode

Die Stadt Thannhausen treibt bereits seit 1989 die Sanierung der Innenstadt mithilfe der Städtebauförderung voran. Grundlage hierfür bildeten die „Vorbereitenden Untersuchungen“ aus dem Jahr 1987. Um private Investitionen innerhalb des Sanierungsgebiets zu erhöhen, hat die Stadt Thannhausen gemeinsam mit der Regierung von Schwaben ein kommunales Förderprogramm aufgelegt.

Weiterführend wurden im Jahr 1990 Feinuntersuchungen / Rahmenplan Verkehrsflächen, 2008 ein Einzelhandelskonzept, 2011 ein Rahmenplan und 2018 eine Gestaltungsfibel für Maßnahmen im kommunalen Förderprogramm erstellt.

2011 wurde zudem ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, kurz ISEK, aufgestellt. Das ISEK ist ein ganzheitliches Instrument zur Steuerung der Stadtentwicklung in ihren grundsätzlichen Zügen. In ihm sollen Entwicklungslinien aufgezeigt sowie Entwicklungskonflikte rechtzeitig erkannt und vermieden werden. Außerdem werden Ziele und Maßnahmen definiert, die im Rahmen der Städtebauförderung umzusetzen sind.

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ sollen nun auf ihre Aktualität hin überprüft und, wo erforderlich, fortgeschrieben werden. Als strategische Grundlage soll zudem ein aktuelles ISEK erstellt werden. Das ISEK soll mit dem Blick auf die Gesamtstadt, unter Fokussierung des Stadtzentrums, strategische Zielaussagen sowie Projektschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung bündeln sowie bereits definierte Ziele und Maßnahmen im Hinblick auf ihre Gültigkeit überprüfen und in das Konzept integrieren.

Die ökologischen Herausforderungen insbesondere des Klimawandels verlangen eine verstärkte Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten in die Stadtentwicklung. Aus diesem Grund soll das ISEK um den Begriff der Nachhaltigkeit zum „INSEK“ erweitert werden.

### Methode

Die Konzepterstellung erfolgt in Arbeitsschritten, so dass ein iterativer, rückgekoppelter Prozess möglich ist. Eine schrittweise Vorgehensweise auf der Basis einer eingehenden Situations- sowie ‚chancenorientierten‘ SWOT-Analyse gewährleistet darüber hinaus eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen, Projekten und Maßnahmen (siehe Abbildung rechts).

Im Rahmen der Konzepterstellung werden unterschiedliche Maßstabebenen untersucht:

- **Gesamtort**

Auf der gesamtörtlichen Ebene wird das Verhältnis von Stadt und Umland, also auch den Stadtteilen, betrachtet. Es werden die übergeordneten Zielsetzungen entwickelt sowie strategische Handlungsansätze definiert.

- **Kernstadt und Innenstadt**

Auf der Ebene der Kernstadt und der Innenstadt werden die auf Basis der gesamtörtlichen Analyse gewonnenen Erkenntnisse verifiziert und in ein räumlich-funktionales Leitbild überführt. Die Innenstadt wird dabei im Sinne Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB parzellenscharf betrachtet.

- **Projekte und Maßnahmen**

Auf der Projektebene werden die Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele benannt. Diese werden in einem Projektkatalog zusammengestellt und nach ihrer Priorität im Stadtentwicklungsprozess gegliedert.

### Partizipatorisches Konzept

Kommunales Handeln ist heute mehr denn je auf die Mitwirkung der Bürgerschaft und die aktive Beteiligung örtlicher Akteure angewiesen. Die Bürgerschaft und die örtlichen Akteure aus Wirtschaft, Kultur und Verwaltung werden daher in unterschiedlichen Beteiligungsformen aktiv in den Planungsprozess eingebunden.

Um eine möglichst breite Beteiligung zu gewähr-

leisten und verschiedene, insbesondere auch jüngere Zielgruppen in den Planungsprozess einzubinden, werden die klassischen Formen der Beteiligung durch das interaktive Online-Beteiligungstool „ePin“ ergänzt. Mit Hilfe von „ePin“ können neue Gruppen der Bürgerschaft erreicht und der öffentliche Diskurs zur Stadtentwicklung auf eine neue Ebene gehoben werden.

Das partizipatorische Konzept bildet eine wichtige Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Planung und die Akzeptanz des Stadtumbaus.

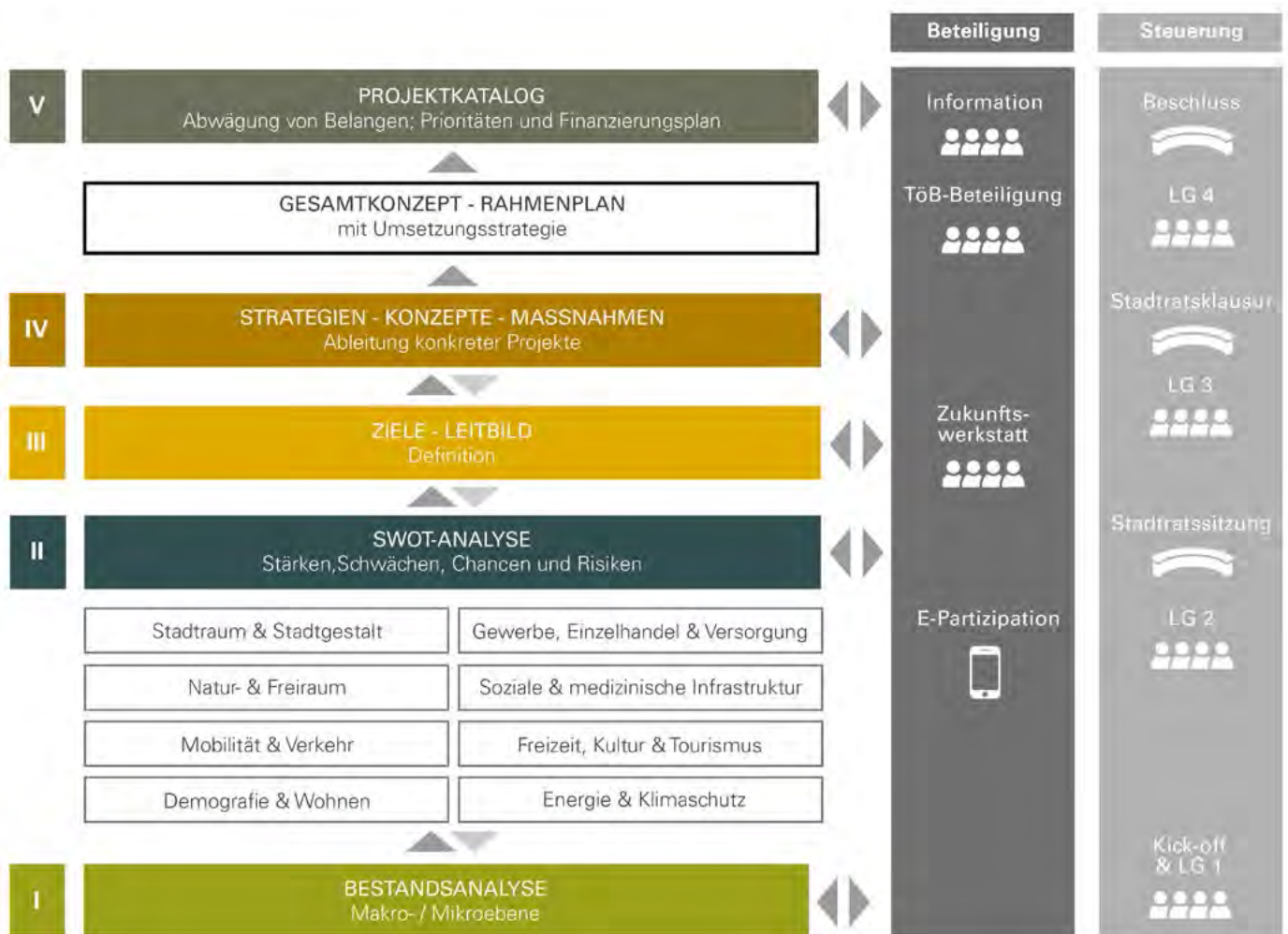


Abb. 001: Bottom-Up-Schema

# Unsere Kriterien der Nachhaltigkeit

Im Jahr 2015 wurden die 17 Ziele für Nachhaltige Entwicklung von den Vereinten Nationen als zentraler Bestandteil der Agenda 2030 beschlossen. Sie sollen weltweit eine nachhaltige Entwicklung auf ökologischer, ökonomischer und sozialer Ebene sicherstellen.

Auf diese Ziele beruft sich auch dieses Konzept, reduziert seine Kriterien im städtebaulichen Kontext aber auf die Kriterien Fläche, Energie, Grün, Wasser und Mobilität.

In Anlehnung an die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) sind zudem der Aus-

bau der technischen Infrastruktur („technische Qualität“) sowie die Sicherung nachhaltiger Planungsprozesse durch Integration, Beteiligung und Monitoring („Prozessqualität“) wichtige Kriterien der Nachhaltigkeit.

Die Kriterien befinden sich dabei im Spannungsfeld Klimaschutz - Klimaanpassung. Während dieses Konzept die Kriterien als Bewertungsgrundlage spezifischer Projektvorschläge nutzt, sind auf der nachfolgenden Doppelseite grundlegende Maßnahmen aufgelistet.



## Fläche

5 ha/Tag

Der Boden gilt als eines der wichtigsten, da nur knapp verfügbare Schutzgüter. Um dieses Schutzgut zu bewahren, sollten der Umgang mit Fläche und besonders die Notwendigkeit des Flächenneuverbrauchs grundlegend überdacht werden.

sollen laut selbst erklärtem Ziel der Bayerischen Staatsregierung nach 2030 nur noch an Fläche verbraucht werden.

Quelle: [stmuv.bayern.de](http://stmuv.bayern.de)



## Energie

61,5 %

In Anbetracht der Endlichkeit und der CO<sub>2</sub>-Bilanz fossiler Energieträger gilt ein Umbau des Strom- und Wärmemixes zugunsten regenerativer Energien als wichtige Aufgabe. Dies muss allerdings mit der Reduktion des Energieverbrauchs sowie der Steigerung der Energieeffizienz einhergehen („Energetischer Dreisprung“).

betrug der Anteil des hierzu lande produzierten Stroms aus Erneuerbaren Energien im ersten Halbjahr 2024 - Rekord!

Quelle: [bundesregierung.de](http://bundesregierung.de)





## Grün

Die Begrünung von Gebäuden und dem Öffentlichen Raum gilt als eine der effektivsten Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und damit zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

1,3° Celsius

kühler könnten Städte werden, wenn der Baumbestand auf 30% der Gemeindefläche vergrößert würde.

Quelle: isglobal.org



## Mobilität

Die Förderung grüner Mobilität ist einer der wichtigsten Hebel zur Reduktion von Treibhausgasen und Schaffung eines lebenswerten Wohn- und Arbeitsumfeldes.

3,0

- mit dieser Note bewerten die Menschen in Bayern den ÖPNV vor Ort. Mit 2,4 schneidet die Radinfrastruktur immerhin besser ab.

Quelle: infas.de



## Wasser

Neben der Speicherung von kostbarem Regenwasser sind hier der Umgang mit Nutzwasser sowie der Schutz vor Starkregenereignissen relevant.

70 Liter

Wasser pro m<sup>2</sup> können in einem Starkregen-Ereignis je nach Art der Begrünung von einem Gründach gespeichert werden.

Quelle: umweltbundesamt.de

# Maßnahmen Nachhaltiger Stadtentwicklung



Abb. 002: Maßnahmen der Nachhaltigen Stadtentwicklung



## Energie

- 1 Energetische Sanierung des Bestands
- 2 Bau energieeffizienter Gebäude
- 3 Diversifizierung des Strommixes
- 4 Dezentrale Wärmeversorgung
- 5 Ausbau von Intelligenen Netzen

...



## Fläche

- 1 Beschluss „Innen vor Außen“
- 2 Nachverdichtung im Bestand
- 3 Aktivierung von Potenzialflächen
- 4 Schaffung multifunktionaler Räume
- 5 Einrichtung Flächenmanagement

...



## Grün

- 1 Dach- und Fassadenbegrünung
- 2 Begrünung von Straßen und Wegen
- 3 Flächenentsiegelung
- 4 Baumförderprogramme
- 5 Vernetzung von Grünstrukturen

...



## Mobilität

- 1 Ausbau der Fuß- und Radwege
- 2 Ausbau von ÖPNV & Intermodalität
- 3 Förderung von E-Mobilität & Sharing
- 4 Verkehrsberuhigung
- 5 Intelligentes Verkehrsmanagement

...



## Wasser

- 1 Regenwassermanagement
- 2 Bau von Retentionsmulden & Rigolen
- 3 Nutzung von Grauwasser
- 4 Starkregenplanung
- 5 Renaturierung natürlicher Gewässer

...

# Altstadtsanierung - Bilanz

Die Grundlage für die Altstadtsanierung bildeten die Vorbereitenden Untersuchungen des Büros Topos aus dem Jahr 1987, die das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ festlegten und Umgestaltungsmaßnahmen im Ortskern, u.a. im Bereich der Frühmeßstraße, der Stadiogasse und der Postgasse förderten.

Im Jahr 2004 wurde der Rahmenplan durch das Büro Machon fortgeschrieben, die u.a. die Verkehrsplanung des Büros Dr. Brenner und Münnich von 1995 in die Analyse miteinbezogen. Die Finalisierung des Rahmenplans verzögerte sich aufgrund der wichtigen Frage der Standortwahl des neuen Rathauses und wurde schließlich, mitsamt der Aktualisierung der Erkenntnisse durch das 2011 beauftragte INSEK, fertig gestellt.

Als übergeordnete Ziele wurden im Rahmenplan von 2011 folgende Punkte genannt:

- Erhalt der prägnanten Raumkanten
- Präferenzierung des Erhalts von bestehenden Gebäuden
- Anpassung von Neubauten in Lage und Kubatur an die historische Umgebung
- Erhalt und Stärkung der Funktion „Wohnen“ in der Altstadt

Die Ziele wurden weitgehend erfüllt.

Im nebenstehenden Plan sind die bereits durchgeführten Maßnahmen aus dem Rahmenplan hervorgehoben. Das Untersuchungsgebiet wurde, je nach Priorität, in 4 verschiedene Zonen eingeteilt:

**Zone 1 - „Markt“:**

Neubau Verwaltungsgebäude, Neugestaltung zentraler Platz, Anstoß privater Sanierungsmaßnahmen als „Rahmen“ für die neue Ortsmitte (Christoph-von-Schmid Straße 1, 3 und Edmund-Zimmermann-Straße 2 („Kreuzwirtareal“))

**Zone 2 & 3 - Bahnhofstr. & E.-Zimmermann-Str.:**

Erhalt der historisch ablesbaren Straßenzüge, Erhalt der prägnanten Raumkanten und gestaffelten Gebäudefassaden und somit Charakter des Straßenraums, Erhalt der (historischen) Bestandsbauten vor Neubau

**Zone 4 - Wohngebiete am Rand:**

Erhaltung der Wohnumfeldqualität und des Ortsbildes durch Bewahrung von privaten Hof- und Gartenflächen

## Zentrum der Innenstadt

- 1.1 Umgestaltung Raiffeisenplatz zu zentralem Platz
- 1.2 Einbeziehung Knotenpunkt in die Platzgestaltung
- 1.3 Sanierung Gebäudekomplex Christoph-von-Schmid-Str. 1 und Edmund-Zimmermann-Str. 2
- 1.4 Abriss o. Sanierung Altes Rathaus & Aufwertung öffentlicher Raum
- 1.5 Ergänzung Parkplatzangebot & Schaffung fußläufiger Verbindung

## Geplanter Neubau Rathaus

- 2.1 Neustrukturierung „Engelareal“ mit Rathaus, Versorger und Parkplatz, Ausrichtung Raiffeisenplatz
- 2.2 Anbindung an das Fuß- und Radwege-Netz

## Kreuzungsbereich B 300 / St 2025

- 3.1 Schmälerung Einmündungsbereiche
- 3.2 Schaffung Querungshilfen

## Frühmeßstraße Flst. Nr. 73

- 4.1 Neubau Seniorenwohnen, Schließung der Raumkante
- 4.2 Öffnung Freiflächen zum Mühlbach

## Wohnen zw. Frühmeßstr. & Mühlbach

- 5.1 Erhalt der Gebäudekanten
- 5.2 Erhalt & Stärkung Wohnnutzung
- 5.3 Erhalt der Privatgärten

## Fußweg entlang der Mindel

- 6.1 Fortsetzung des Fußwegs nach Nordwesten
- 6.2 Grünordnungsplan Aufwertung Mindelpromenade
- 6.3 Errichtung Fußgängerbrücke

## Innenstadt / Hauptachse (Bahnhofstr.)

- 7.1 Umgestaltung öffentlicher Raum, Hervorhebung markanter Punkte
- 7.2 Einbindung der o.g. Punkte in d. Fuß- und Radwegenetz
- 7.3 Abgrenzung der „erlebaren“ Innenstadt (Raumkanten, prägnante Gebäude, zentr. Geschäftsbereich)

## Stadionkapelle

- 8.1 Einbeziehung Eingangsvorplatz in die Gestaltung des Straßenraums
- 8.2 Gliederung der angr. Fassaden

## Einmündung Bahnhofstr.-Wiesenthalstr.

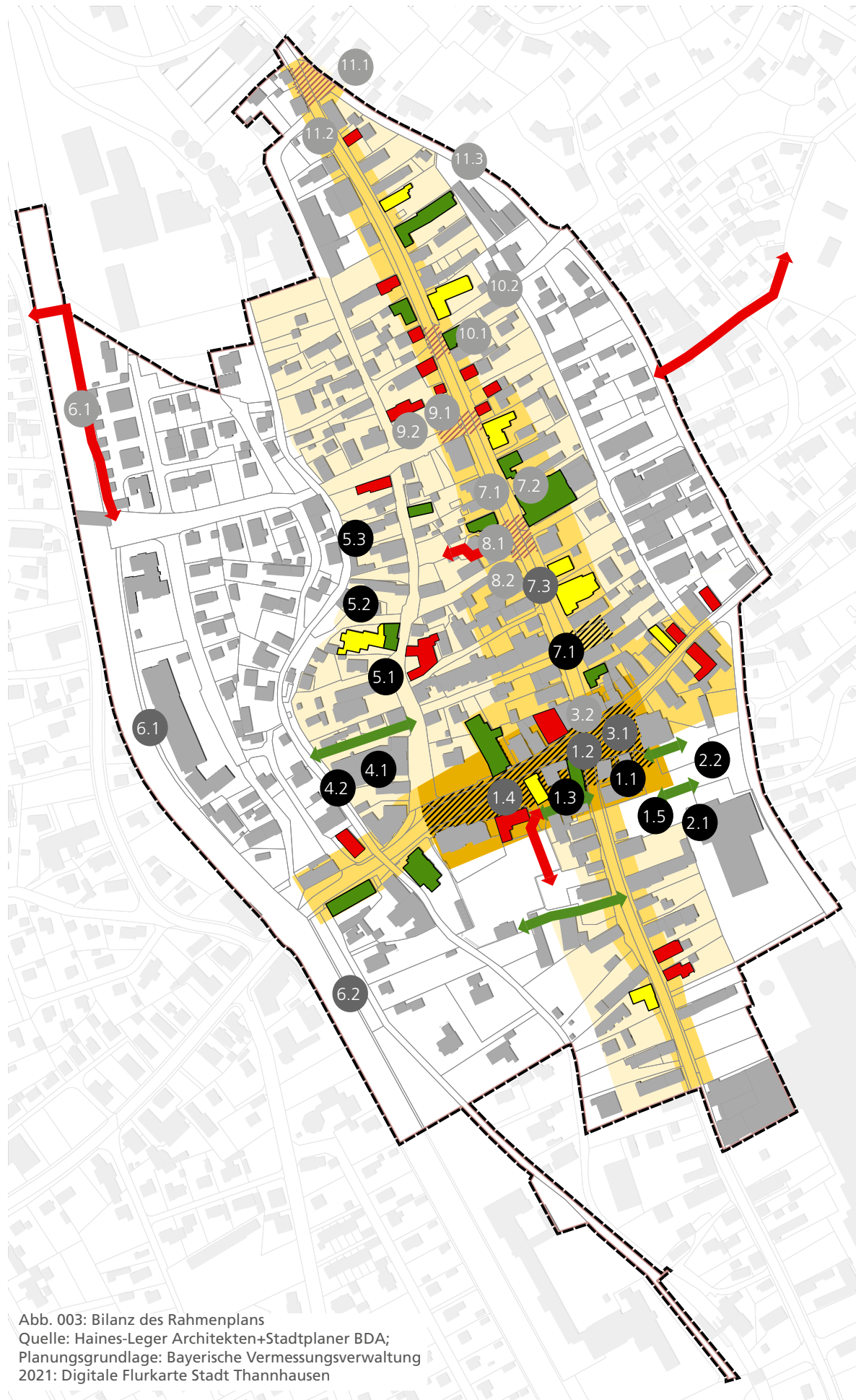
- 9.1 Gestaltung der vorhandenen Baulücke mit Neubau od. raumabschließendem Element
- 9.2 Evtl. Schaffung öffentlicher Parkplatz

## Einmündung Bahnhofstr.-Ährenfeldstr.

- 10.1 Umgestaltung Einmündung, Schaffung Querungshilfen
- 10.2 Ausbau Ährenfeldstraße als Haupterschließungsstraße

## Nördlicher Ortseingang

- 11.1 Rückbau des weitläufigen Einmündungsbereichs
- 11.2 Akzentuierung Innenstadteingang
- 11.3 Ausbau Kegelstraße als Haupterschließungsstraße



**Legende**

- Zone 1
- Zone 2 und 3
- Zone 4
- Platzgestaltung durchgeführt
- Platzgestaltung nicht durchgeführt
- Fußweg ausgebaut
- Fußweg nicht ausgebaut
- Gebäude saniert
- Gebäude teilweise saniert
- Gebäude nicht saniert
- Maßnahme durchgeführt
- Maßnahme teilw. durchgeführt
- Maßnahme nicht durchgeführt

Abb. 003: Bilanz des Rahmenplans  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA;  
 Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung  
 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

# ISEK (2011) - Bilanz

2010 erfolgte die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Ein ISEK sollte nach §171b BauGB die Grundlage des Programms bilden und Ziele und Maßnahmen zur Umsetzung definieren. Das Büro „Architektur und Stadtbau Machon“ erstelle dabei den städtebaulichen Teil, das „Büro für Standort-, Markt und Regionalanalyse Dr. Heider“ war für den wirtschaftlichen Teil zuständig.

Als Handlungsschwerpunkt setzte das ISEK die Stärkung des Ortskerns, u.a. mit einer Entwicklung des Stadtmittelpunkts mit Rathaus und einer hohen Nutzungsdichte in Punkto Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur, Freizeit und Wohnen sowie der Gestaltung des öffentlichen Raums.

Übergeordnet sollen die Innenentwicklung, die wohnortnahe Versorgung sowie die Pflege und Entwicklung von Landschaft, Freizeit und Tourismus gestärkt werden.

Ein Großteil der Ziele konnte bis dato nur teilweise erreicht werden. Einige wichtige Veränderungen, wie die Sanierung von Gebäuden, die Umgestaltung der Straßenräume sowie der Stadtmitte wurden aber angestoßen und sind in Umsetzung. Die Entwicklungsziele von 2011 sind weiterhin relevant und werden in aktualisierter Form in dieses INSEK übernommen.

Die Annahme, dass die Stadt schrumpft und sich entsprechend anpassen müsse, ist, zumindest was das Wohnen angeht, nicht eingetreten.



- Landschaftliche Lage
- Freizeit-Angebot
- Überregionale Fuß- und Radwege
- Ausgebautes Straßennetz
- Busverbindung Augsburg
- Hoher Anteil an denkmalgeschützten restaurierten Gebäuden
- Zentrumsnahe Versorgung
- Zentrumsnahe Gewässer
- Verkehrsentslastung durch Umgehungsstraße
- ...



- Baulücken & Brachflächen
- Mängel im Gebäudebestand
- Unzureichende Gestaltung der Ortsmitte
- Fehlende kulturelle Einrichtungen (z.B. Stadthalle)
- Fehlende Versorgung in der Stadtmitte u. d. Stadtteilen
- Nicht integriertes Versorgungsgebiet
- Ausbauzustand Mindel
- fehlende Integration des Mühlbachs
- keine durchgängigen Fußwege entlang d. Gewässer
- Hohe Verkehrsbelastung der Hauptverkehrsachsen
- Gestaltung der Hauptverkehrsachsen
- unzureichend genutztes Potenzial für Freizeit- und Erholungsräume
- Lücken im Fuß- und Radwegenetz
- ...

## Gesamtstadt

Ziele erreicht

Sicherung der Kernstadt als Versorgungszentrum

Ziele teilweise erreicht

Vorrang der Innenentwicklung der bestehenden Wohnstrukturen vor einer weiteren Flächenausdehnung auf Grund des erwarteten demografischen Wandels  
Stabilisierung und Ausbau der Gewerbeflächen  
Aufbau einer räumlich ausgeglichenen Versorgung mit Grundnahrungsmitteln  
Pflege und Entwicklung der umgebenden Landschaft entsprechend ihrer Bedeutung als Natur- und Lebensraum  
Pflege und Entwicklung der Natur- und Freizeitbereiche entsprechend ihrer Bedeutung als Tourismus, Sport- und Naherholungsgebiet

## Kernstadt

Ziele erreicht

Standortkonzept Einzelhandel  
Raumkonzept zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Ziele teilweise erreicht

Bauliche Aufwertung des historischen Ortskerns  
Aufwertung der Wohnnutzung in der Kernstadt  
Aufwertung des öffentlichen Raums  
Ausbau der zentrumsnahen Grün- und Freiräume  
Gestaltung eines stadtverträglichen Verkehrsnetzes  
Umsetzung eines Parkierungskonzeptes

Ziele nicht durchgeführt

Aktive Grundstückspolitik  
Stärkung und Entwicklung der Infrastruktur für kulturelle Angebote

## Maßnahmen

### Maßnahme durchgeführt

- Gewährleistung der Hochwasserschutzes durch die Realisierung des Erddamms
- Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts in der Kernstadt
- Erhaltung der Baudenkmäler
- Gestaltung des zentralen Stadtmittelpunktes mit Rathaus und Stadtplatz
- Gestaltung des Kreuzwirtareals
- Erhalt und Sicherung der Grünbestände in der Mindelleite
- Erweiterung und Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs durch frequenzbringenden Magnetbetrieb/Lebensmittelmarkt

### Maßnahme teilweise durchgeführt

- Bebauung der Brachflächen und Baulücken
- Entwicklung von seniorenerechten Wohnformen in den Innenstadt
- Ausdehnung und Verflechtung der Sport- und Naherholungsbereiche
- Sanierung bzw. Ersatz der Gebäude mit schlechter Bausubstanz
- Energetische Sanierung der Bestandsgebäude
- Umgestaltung der Straßenräume in der Kernstadt (Aufwertung, Beseitigung von Barrieren...)
- Rückbau der alten B300
- Attraktive Nutzung von Plätzen und innerstädtischen Freiflächen (Gastronomie, Veranstaltungen...)
- Verstärkte Einbeziehung von Mindel und Mühlbach in das Stadtbild
- Aufwertung des öffentlichen Raums mit Grünstrukturen
- Sicherung des Parkplatzangebots in und im engen Umfeld des Hauptgeschäftsbereichs
- Gezielte Projektentwicklungen sowie Etablierung zusätzlicher Magnetfunktionen in der Innenstadt
- Einsatz eines Projekt-/Citymanagers oder Moderators
- Verbesserung der Eingangssituation an d. Stadt- bzw. Innenstadteingängen (Begrüßung, Wegweiser...)

### Maßnahme nicht durchgeführt

- Erweiterung der Gewerbeflächen im Norden
- Erhalt des Nahversorgungsstandortes für das westliche Stadtgebiet
- Mobile Versorgung mit Grundnahrungsmitteln in den Ortsteilen
- Eingrünung von nicht gestalteten Siedlungsrandbereichen zur Sicherung eines angemessenen Übergangs zur freien Landschaft
- Grundstücks- und Leerstandsmanagement für Gewerbe und Wohnen in der Innenstadt
- Bau/Einrichtung einer Mehrzweckhalle/ Mehrzweckräume
- Umgestaltung des nördlichen Stadteingangs
- Ausbau des ÖPNV
- Hilfestellungen für Betriebe durch Beratung- und Serviceleistungen (Bau, Gestaltung, Marketing...)
- Profil als Erlebnisraum entwickeln, verstärkt Angebote aus Kultur und Kunst für Innenstadt bieten





# **1 Rahmenbedingungen**

**Trends und Megatrends**

**Einwohnerstatistiken**

**Lage im Raum**

**Baurechtliche Voraussetzungen**

**Energie**

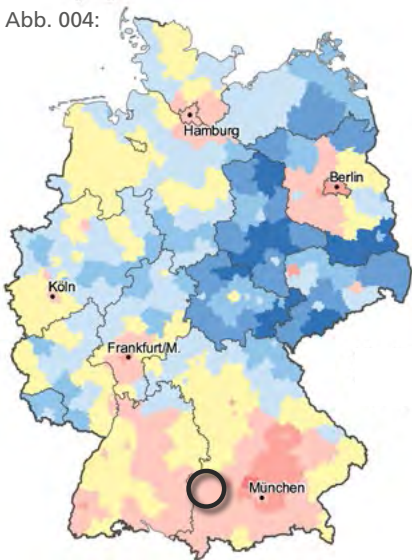
**Wohn- und Gewerbeflächenbedarf**

**Analyse der Ortsteile**



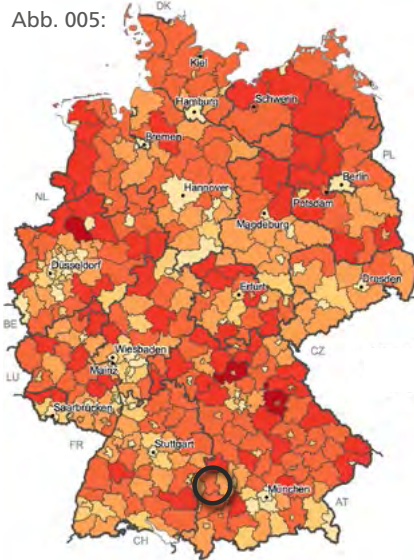
# Trends und Megatrends

Abb. 004:



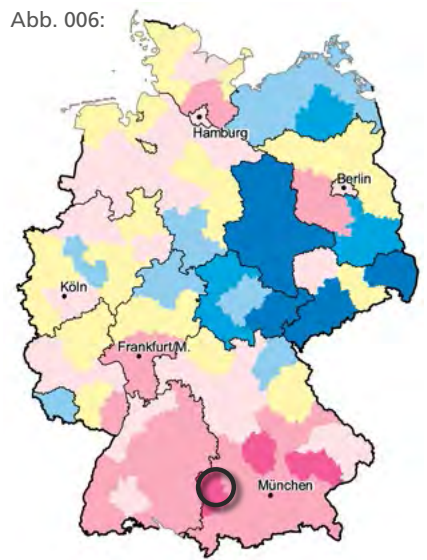
Veränderung der Bevölkerungszahl  
2017 - 2040 in Prozent

Abb. 005:

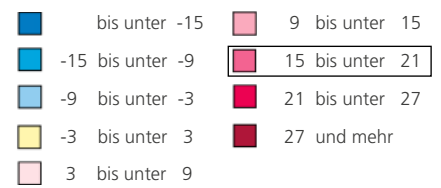
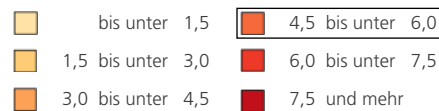
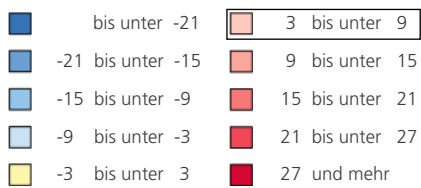


Veränderung des Altersdurchschnitts  
2017 - 2040 in Prozent

Abb. 006:

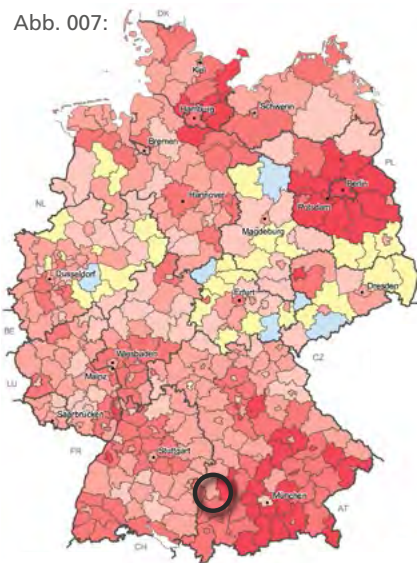


Veränderung der 1- und 2- Pers.-Haushalte  
2017 - 2040 in Prozent



Quelle aller Abbildungen: Bundesinstitut für  
Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Abb. 007:



Effekt von Migration auf die Bevölkerungszahl  
im Jahr 2040



Megatrends beschreiben gesellschaftliche Strukturveränderungen, welche die Rahmenbedingungen unseres Lebens und Arbeitens langfristig verändern. Sie beeinflussen alle Bereiche der Gesellschaft und entziehen sich dabei weitgehend der Beeinflussung lokalen Handelns. Gleichwohl muss gerade auf der lokalen Ebene auf diese Veränderungen reagiert werden.

Zu den wichtigsten Veränderungen des 21. Jahrhunderts zählen:

1. Klimawandel
2. Globalisierung der Wirtschaft
3. Demografischer Wandel

Zwischen 2017 und 2040 wird für den Landkreis Günzburg eine leichte **Bevölkerungszunahme** von 3 bis 9 % prognostiziert. Die Bevölkerung wird dabei auch **älter**: Der Altersdurchschnitt wird im Landkreis um 4,5 bis 6 Jahre steigen. Dementsprechend kommt der Schaffung von Angeboten für Seniorinnen und Senioren sowie der Berücksichtigung der Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft eine gestiegene Bedeutung zu. Der Effekt der **Migration** auf das Durchschnittsalter bleibt dabei abzuwarten. Er wird sich jedoch im Schnitt zwischen 6 bis 10 % auf die Zunahme der Bevölkerung im Landkreis auswirken. Auch hier bleibt abzuwarten, wie sich die Situation in den Krisenherden dieser Welt entwickelt und ob sich diese Einwanderungsrate so fortentwickelt.

Die Individualisierung bzw. **Singularisierung** der Bevölkerung stellt einen weiteren Aspekt des demographischen Wandels dar, der bei der Betrachtung der Haushaltsgrößen deutlich wird. Demnach wird die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 2017 und 2040 um 15 bis 21 % zunehmen, während die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte stagnieren wird.

Insbesondere aufgrund der steigenden Zahl kleiner Haushalte wird es neben der allgemeinen Wohnflächennachfrage auch eine strukturelle Veränderung in der Nachfrage geben. Während die Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern auch im ländlichen Raum zurückgeht, wird die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen steigen.

# Bevölkerungsstatistik

Einwohnerzahl:	6526 EW	<b>LK</b>	<b>BY</b>
Durchschnittsalter:	44,2	43,6	44,0
Anteil über 65-Jährige:	21%	20%	21%
Altenquotient:	36,1	34,1	35,2
Anteil unter 18-Jährige:	17%	18%	17%
Jugendquotient:	31,9	33,0	31,4
Billeter-Maß:	-0,7	-0,7	-0,7
<p>Altenquotient: Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 P. im Alter von 20 bis 64 Jahren</p> <p>Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 P. im Alter von 20 bis 64 Jahren</p> <p>Billeter-Maß: Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung.</p> <p>Alle Daten Stand 31.12.2023 Quelle: Statistisches Landesamt Bayern.</p>			

Die Stadt Thannhausen hat Stand 31.12.2023 6.526 Einwohnerinnen und Einwohner. Diese zeigen sich strukturell ähnlich zu jenen der gesamt-bayerischen Bevölkerung. Im Vergleich zum Landkreis ist die Bevölkerung Thannhausens durchschnittlich älter.

Für die Bevölkerungsprognose zeigen sich unterschiedliche Szenarien. Die Prognosevariante des Statistischen Landesamts („Hauptvariante“) geht von ca. 6.812 EW bis 2038 aus. Dies entspricht einem Plus von 286 Einwohnern. Die „Realvariante“ (Extrapolation aus der Entwicklung der letzten 10 Jahre) sieht die Einwohnerzahl hingegen bei 7.490 Einwohnerinnen und Einwohnern. In der Realität dürfte der Wert zwischen diesen beiden Varianten liegen, heißt bei 7.151 Einwohnerinnen und Einwohnern. Dies entspräche einem starken Wachstum von +625 Einwohnerinnen und Einwohnern im Vergleich zu heute. Die Variante „Eigenentwicklung“ zeigt hypothetisch auf, wie sich die Bevölkerung bei Ausblendung aller Wanderungsaktivitäten entwickeln würde. Hier zeigt sich eine schrumpfende Entwicklung.

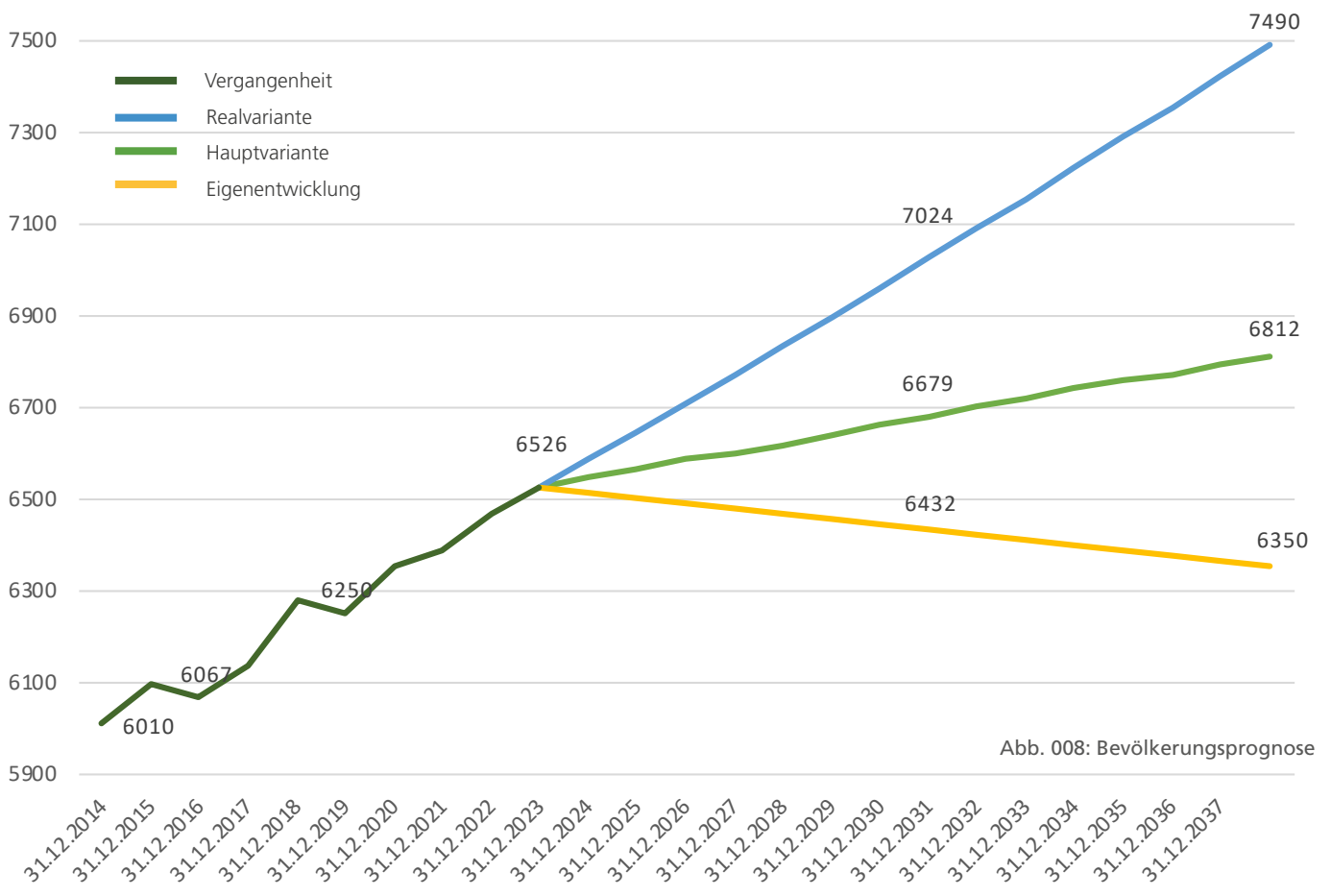
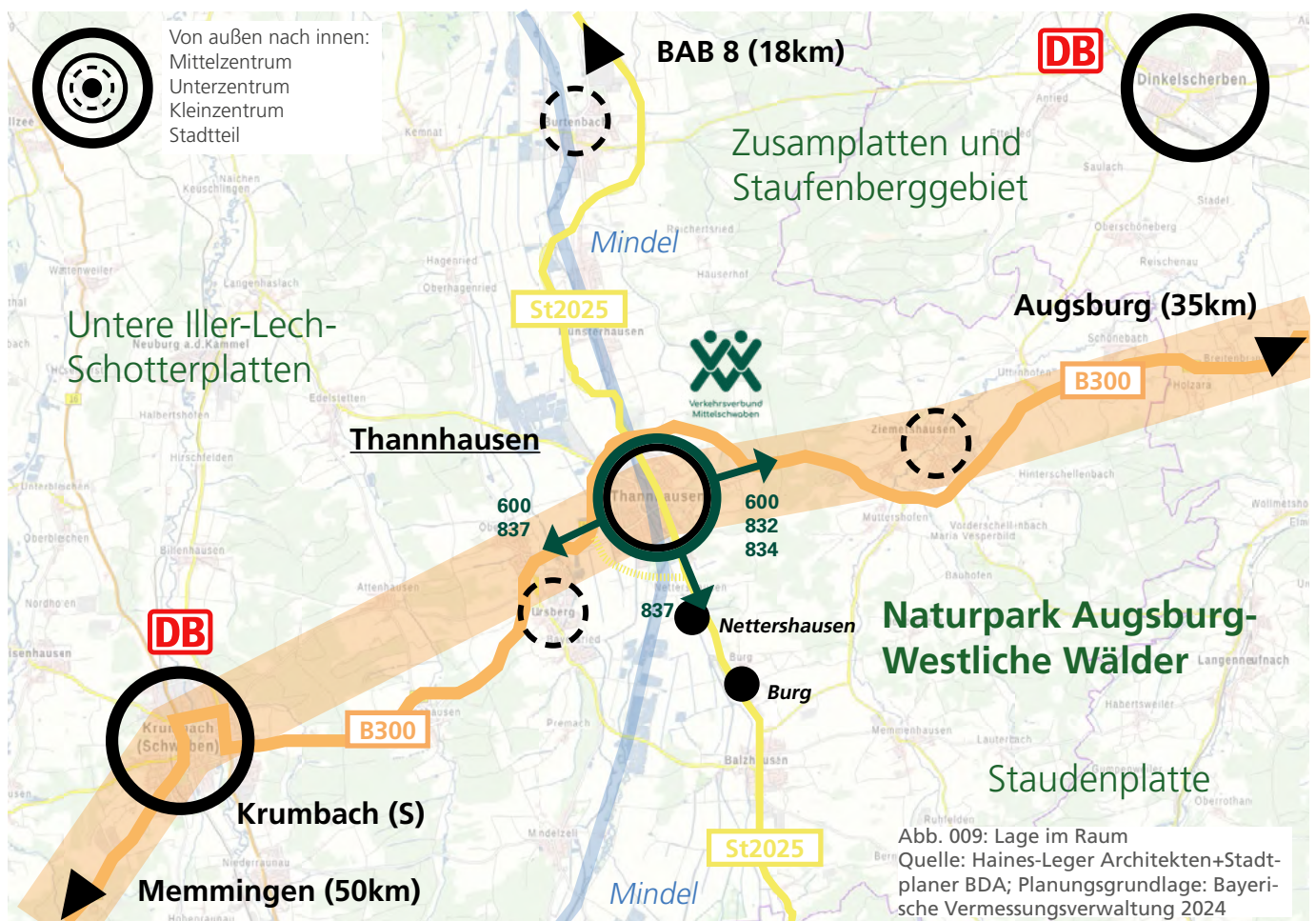


Abb. 008: Bevölkerungsprognose

# Lage im Raum



Thannhausen befindet sich zwischen den wachstumsstarken Metropolen bzw. Oberzentren Stuttgart, Ulm, Augsburg und München. An diese ist es über die Bundesautobahn A8 in einer Distanz von 18km gut angebunden. Außerdem ist es über die Bundesstraße 300 gut an die nächstgrößeren Oberzentren Memmingen (50km) und Augsburg (35km) angebunden. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Krumbach bzw. Dinkelscherben. Der nächste Bahnhof mit überregionalem Verkehr liegt in Augsburg.

Im Regionalplan ist Thannhausen als Unterzentrum im Ländlichen Raum ausgewiesen. Es übernimmt daher eine überörtliche Versorgungsfunktion. Es liegt an der überörtlichen Entwicklungsachse Ehingen (D)-Illertissen-Krumbach-Ziemetshausen. Der Wirtschaftsraum ist von einer großen mittelständischen Branchenvielfalt aus der Fahrzeug- und Lufttechnik, sowie der Umwelt- und Verfahrenstechnik geprägt.

Die Stadt liegt attraktiv zwischen 3 Großlandschaften im Mindertal, am Rand des Naturparks „Augsburg-Westliche Wälder“. Das gesamte Mindertal mit samt der Leite ist im Regionalplan als Vorranggebiet für die Erholung ausgewiesen. Laut LEP gehört das Mindertal zu den „Gebieten mit Ansatzpunkten vorhandenem und entwicklungsfähigem Urlaubstourismus“. Eine Beeinträchtigung ökologisch wertvoller Gebiete oder des Landschaftsbildes sollen vermieden werden. Im Teilraumgutachten „Mindertal“ von 2003 sind die Erhaltung und Förderung der Renaturierung des Mindertals als Teilziele dargestellt. Gewässerentwicklungspläne für Hasel und Mindel sind Stand 2024 aufgestellt, aber noch nicht finalisiert.

Im Regionalplan sind im Nahraum Thannhausen Vorranggebiete zur Sicherung von Wasservorkommen und zum Abbau und Sicherung von Kies und Bentonit dargestellt.

# Flächennutzungsplan

Gewerbeflächenentwicklung nach Norden  
(Interkommunales Gewerbegebiet)

Gewerbeflächenreserven

Wohnflächenreserven

Wichtige Kaltluftbahnen Mindelleite

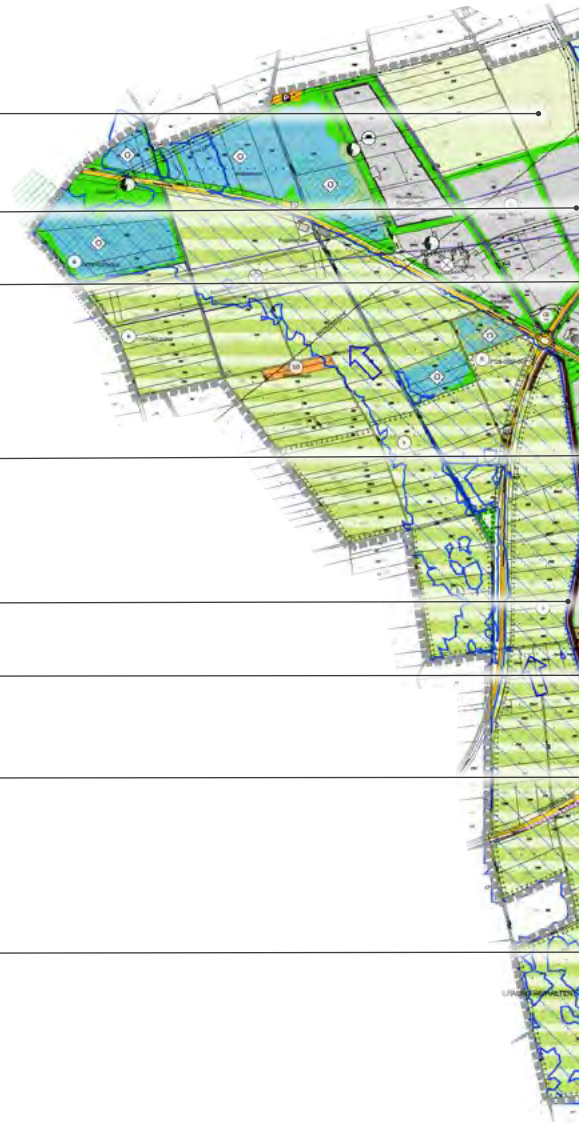
Hochwasserdamm und Überschwemmungsgebiete

Wälder und Grünflächen Mindelleite mit  
Erholungsfunktion

Wohnflächenreserven

Trasse Südwestumfahrung  
(Innerhalb Wohnflächenreserven)

Stadtteile größtenteils Eigenentwicklung





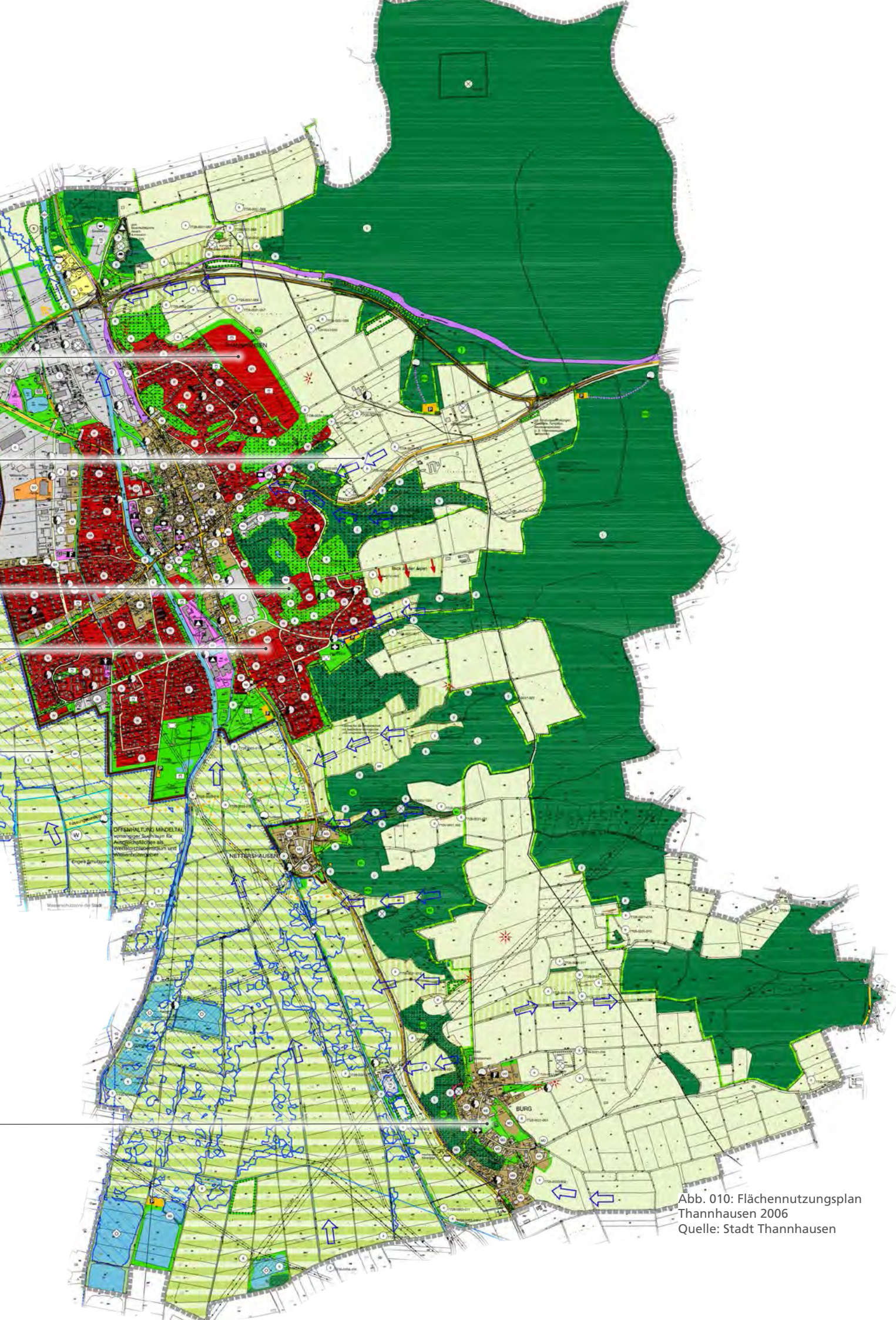


Abb. 010: Flächennutzungsplan  
Thannhausen 2006  
Quelle: Stadt Thannhausen

# Bebauungspläne

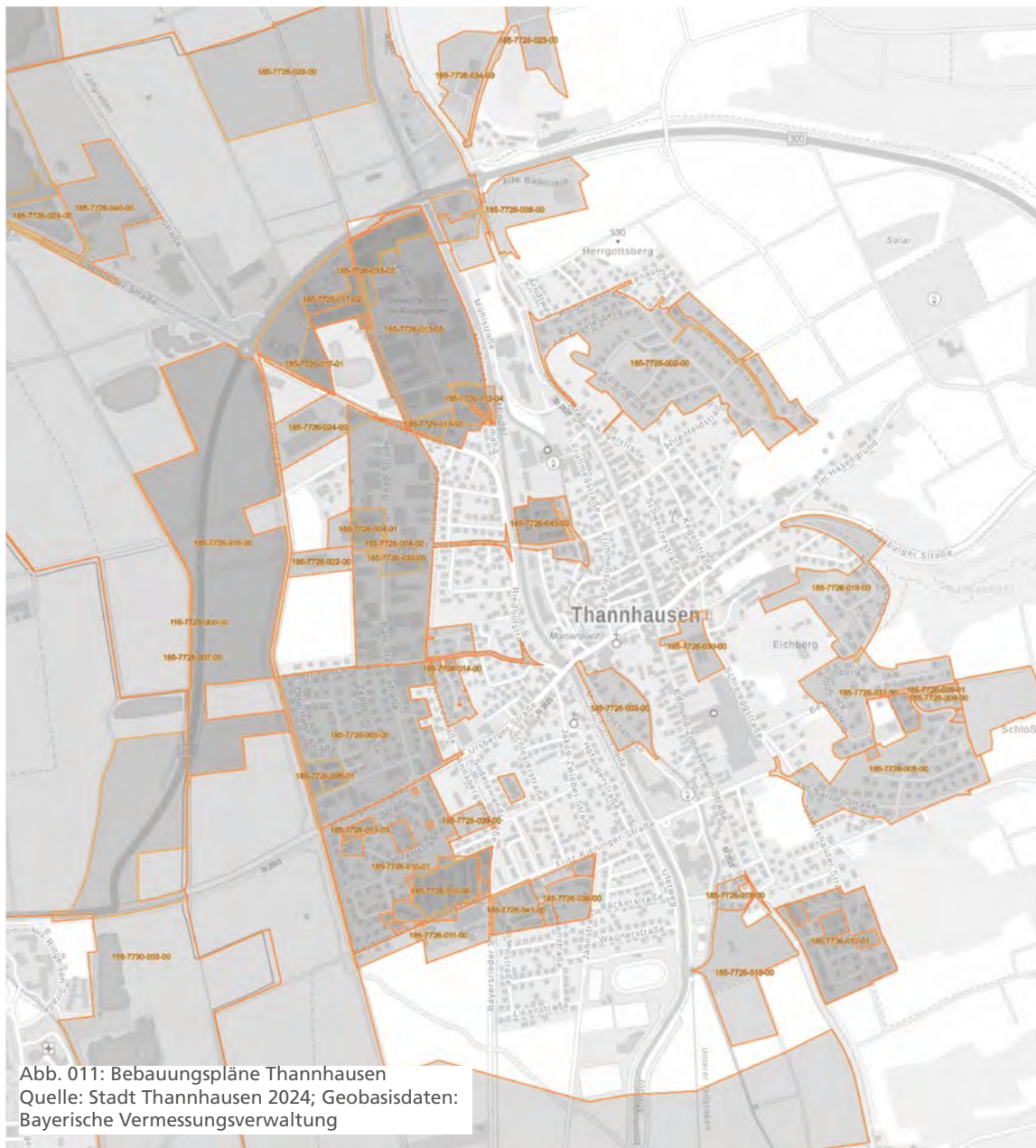


Abb. 011: Bebauungspläne Thannhausen  
Quelle: Stadt Thannhausen 2024; Geobasisdaten:  
Bayerische Vermessungsverwaltung

Es bestehen Bebauungspläne für die randständigen Wohn- und Gewerbegebiete. Große Teile des Stadtgebiets, wie z.B. die historische Innenstadt, sind allerdings unbeplant.

Im Mindeltal sind Bebauungspläne zur Sicherung der dortigen Landschaft und des Naturraums rechtskräftig.

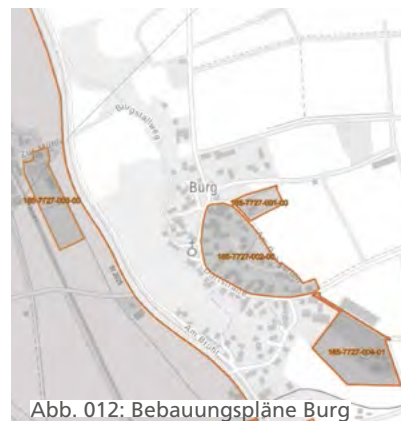
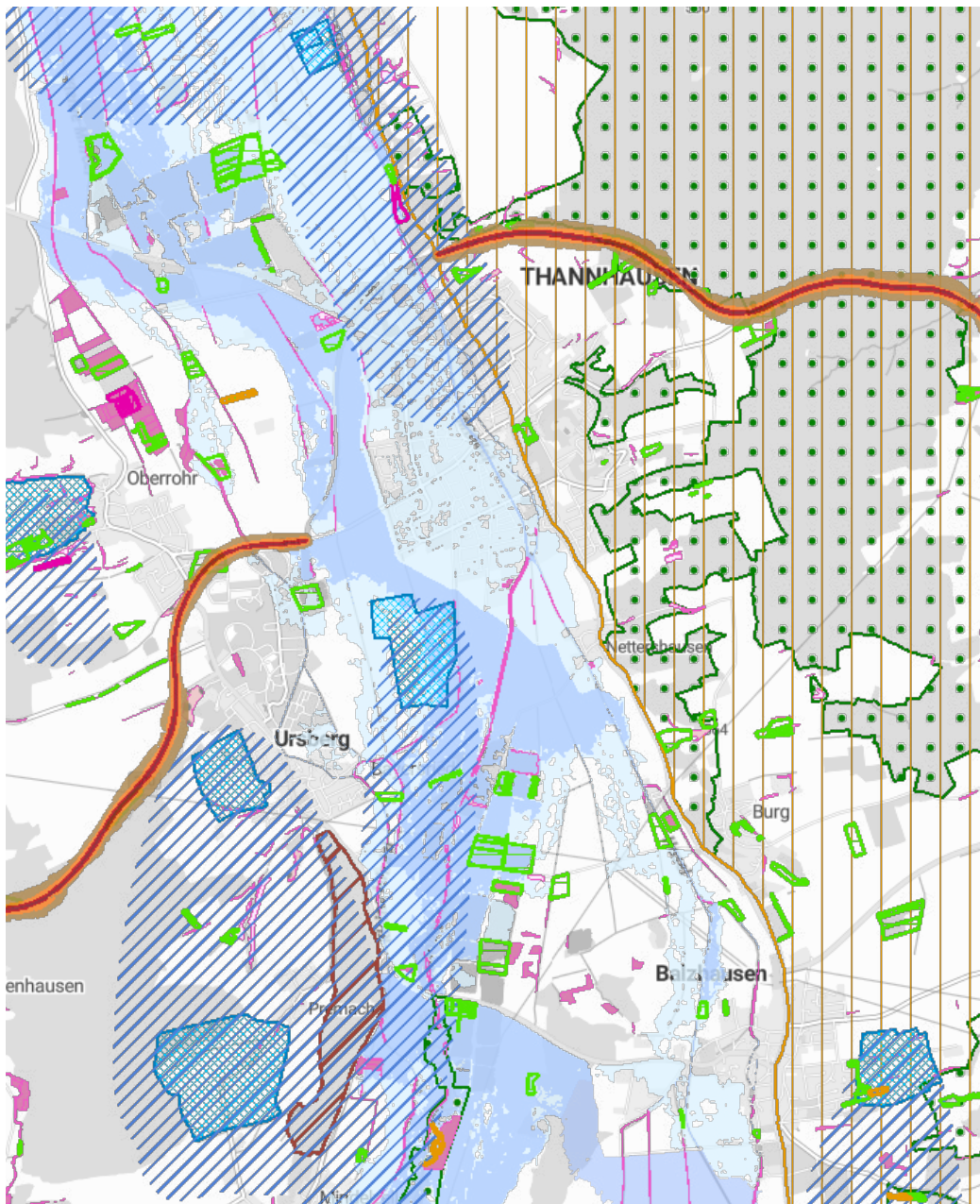


Abb. 012: Bebauungspläne Burg

# Baurechtliche Restriktionen



- Legende**
-  Einzugsgebiete der Wasserversorgung
  -  Trinkwasserschutzgebiete Bayern
  -  Naturparke
  -  Landschaftsschutzgebiete
  -  Biotope (Flachland)
  -  FFH-Gebiete
  -  Ökokonto (Ausgleich)
  -  Ökokonto (Ankauf)
  -  Ökokonto
  -  Ökokonto (Ersatz)
  -  Hochwassergefahrenfläche HQextrem
  -  Hochwassergefahrenflächen HQ100
  -  Lärm an Hauptverkehrsstraßen-nachts

Abb. 013: Baurechtliche Restriktionen  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Entlang der Mindel liegen Einzugsgebiete für die Wasserversorgung. Einige Bereiche sind als Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt. Es bestehen Schutzgebiete v.a. im Osten der Gemarkung, wie das Landschaftsschutzgebiet des Naturparks „Augsburg-Westliche Wälder“.

Die Ökokontoflächen sind dispers verteilt. Ein Großteil des westlichen und südlichen Stadtgebiets ist HQ100-Gefahrenfläche. Hier muss allerdings überprüft werden, wie sich der Bau des Hochwasserdamms auf diese Flächen auswirkt. Weite Teile des westlichen Stadtgebiets sind HQextrem-Gefahrenfläche.

Der Lärm der B300 wirkt sich nur an einigen wenigen Stellen auf näher gelegene Siedlungsgebiete aus.

# Potenzialanalyse Regenerative Energien - Strom

Der jährliche Stromverbrauch in Thannhausen beträgt rund 32.518 MWh/a. Rund 38% des kommunalen Energieverbrauchs stammen aus erneuerbaren-, 62% stammen aus fossilen Energien<sup>1</sup>. Damit ist die Gemeinde vom bayernweiten Ziel, einen Anteil von 70% der Erneuerbaren am Strommix bis 2025 zu erreichen<sup>2</sup>, noch weit entfernt. Wie sieht es in den einzelnen Sektoren aus?

## Wasserkraft:

In Thannhausen werden aktuell 3 Laufkraftwerke entlang des Mühlbachs betrieben. Diese produzieren jährlich ca. 1000 MWh Strom und tragen damit 3,2% zum jährlichen Stromverbrauch bei<sup>1</sup>. Das Potenzial ist laut Bayern-Atlas ausgeschöpft, jedoch sind Neubaupotenzialen an bestehenden Querbauwerken an der Mindel zu prüfen (siehe Abb. 016).

## Windkraft:

Aktuell befinden sich keine Windkraftwerke auf der Thannhausener Gemarkung. Es bestehen laut Energie-Atlas Bayern jedoch Potenziale für bis zu 27.686 MWh/a Strom<sup>1</sup>. Damit könnte die Stadt theoretisch zu 84% mit Strom versorgt werden.

Aktuell schreibt der Regionale Planungsverband Donau-Iller das Kapitel „Nutzung der Windkraft“ fort. Damit soll das Ziel, bis Ende 2032 bayernweit 1,8% der Flächen für Windkraft auszuweisen<sup>3</sup>, erreicht werden. Windenergieanlagen gelten dann in den jeweiligen Windenergieflächen als privilegiert. Dies soll bis Ende 2025 beschlossen werden. Zuvor wird ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine erste Potenzialflächenkarte zeigt dabei die Suchräume für das gesamte Planungsgebiet auf. Hier sind besonders auf den bewaldeten Höhen der Mindelleite Suchräume mit geeigneten Standortfaktoren zu finden. Im September 2023 beriet der Rat der Stadt

Thannhausen bereits zu diesem Thema.

In der Windkraft-Fortschreibung von 2015 wurde bereits ein Vorranggebiet für Windkraft auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Ursberg mit ca. 70 ha festgesetzt.

## Solkraft:

PV-Dachflächen tragen aktuell mit 4.902 MWh/a ca. 15% zum Stromverbrauch der Stadt bei. Das Potenzial liegt hier mit 32.955 MWh/a noch wesentlich höher. Ein Ansatzpunkt wären hier die großflächigen Dächer von öffentlichen- sowie Gewerbebauten. PV-Freiflächenanlagen liefern 17.450 MWh/a an Strom. Hier liegen zwei Anlagen nordöstlich von Thannhausen bzw. östlich des Stadtteils Burg. Im 2020 veröffentlichten Gutachten Ermittlung von Eignungsflächen für Solarenergienutzung des Büros TB Markert wurden noch größere Vorzugsgebiete dokumentiert. Diese wurden im Dezember 2020 vom Stadtrat beschlossen (siehe Abb. 016).

## Biomasse:

Südöstlich des Stadtteils Burg befindet sich eine Biogasanlage welche ca. 5.455 MWh/a Strom größtenteils aus Mais und Wirtschaftsdüngern produziert. Betrachtet man die Mengen an Biomasse aus Wirtschaftsdüngern, Silomais und Grüngut, die jährlich im Stadtgebiet anfallen, so kommt man auf zusammengerechnet 7.330 MWh/a Energie. Es ist also zusätzliches Potenzial vorhanden.

Laut dem „Energetischen Dreisprung“ sollen die Energieeinsparung sowie die Steigerung der Effizienz als vorgeschaltete Sprünge Vorrang vor dem Ausbau der Erneuerbaren Energien besitzen (siehe Abb. 014). Bei der Darstellung von Potenzialen ist auch stets das Ökologische Potenzial zu beachten (Abb. 015).

<sup>1</sup> Energie-Atlas Bayern: Stand der Energiewende, Stand: 31.12.2022  
<sup>2</sup> Bericht zum Umbau der Energieversorgung Bayerns - Berichtsjahr 2021.

<sup>3</sup> Anlage zu §3 Absatz 1 WindBG

<sup>4</sup> <https://www.vensol.de/solar-park-thannhausen-burg/>

<sup>5</sup> <https://www.sre-sachs.de/projekte/photovoltaik-freiflaechenanlage-thannhausen>

<sup>6</sup> TB MARKERT Stadtplaner \* Architekten PartG mbB (2021): Ermittlung von Eignungsflächen für Solarenergienutzung (Zusammenfassung der Vorranggebiete, Annahme Stromertrag von 700.000 kWh/a pro Hektar)

<sup>7</sup> Kaltschmitt et al. 2016: Energie aus Biomasse

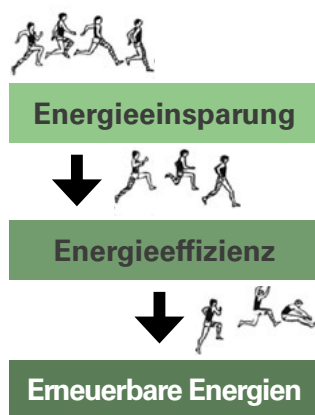


Abb. 014: Energetischer Dreisprung.

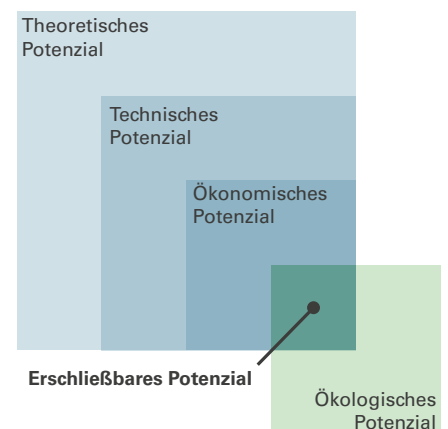
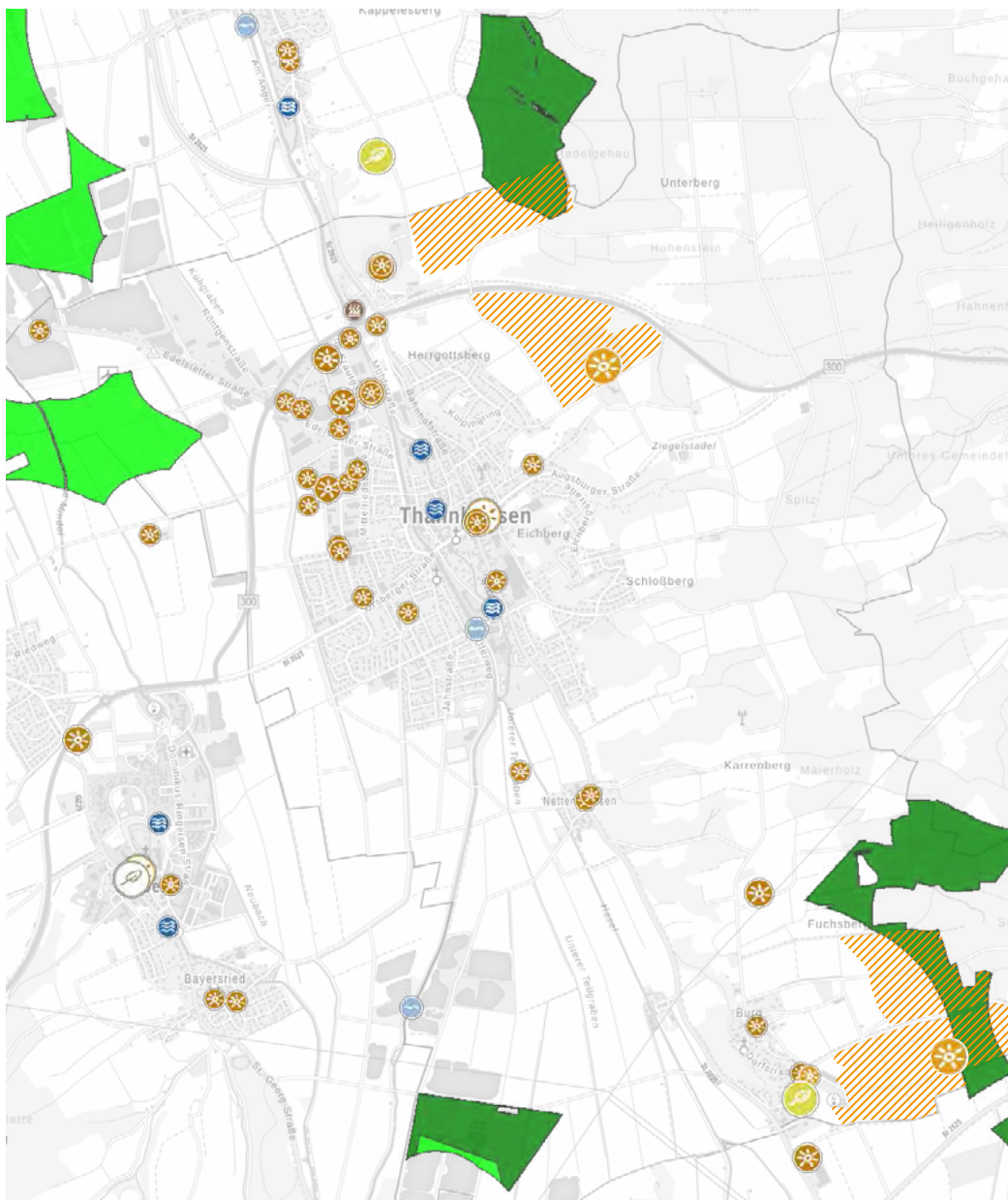


Abb. 015: Energiepotenziale



**Legende**

- Potenzialflächen Gewerbe
- Dachanlage
- Freiflächenanlage
- Vorzugsgebiet Freiflächen-PV
- für WEA geeignet > 5m/s in 130m
- für WEA geeignet 4,5-4,9m/s
- Laufkraftwerk
- Möglicher Standort Neubau
- Biogasanlage
- Abwärmequelle kommunales Abwasser

Abb. 016: Potenzielle Erneuerbare Energien  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

<sup>7</sup>Potenzial Biomasse:

Energieträger	Stromerzeugung		Potenzial in MWh	Anteil Verbrauch in %
	in MWh	in %		
Fossile Energieträger				62
Wasserkraft	1.039	8,5	1.039	3,2
Windenergie	0	0	27.686	0
PV-Dachflächen	4.902	39,9	32.955	15,1
PV-Freiflächen	13.050 <sup>4,5</sup>	36,6	76.300 <sup>6</sup>	
Biomasse	6.308	51,4	7.330 <sup>7</sup>	19,4
Erneuerbare Gesamt	12.280	100	61.680	38

**Rinder: 1266**

Pro Milchkuh: 1.095 kWh  
 => 1.385 mWh/a

**Ha Silomais: 278 ha**

Pro ha Silomais: 18.000 kWh  
 => 5.000 mWh/a

**Grüngut:**

**Pro Einwohner: 166kg**  
 166kg\*6469 = 1.074 t  
 = 171.840Nm3 Biogas  
 =945 MWh/a

# Potenzialanalyse Regenerative Energien - Wärme

Der jährliche Wärmebedarf in Thannhausen liegt bei 76.663 MWh/a. Davon entfallen 61.970 MWh/a auf die privaten Haushalte, also rund 81%.

81,3% des örtlichen Wärmebedarfs werden immer noch mit fossilen Energieträgern gedeckt (Stand 2023). Dagegen sorgen knapp 19% der Quellen für eine fossil-freie Wärmeversorgung

Den größten Anteil an der Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien besitzt die Nahwärme mit Biogas. Hierauf entfallen ca. 7.900 MWh/a oder auch 54%. Das lokale Potenzial hierfür ist laut Energieatlas jedoch auch weitestgehend ausgeschöpft. Aktuell wird im Stadtteil Burg eine solche Anlage betrieben. Hier gilt es zu prüfen, ob etwa auch die Kläranlage im Norden der Stadt ein Potenzial für eine Abwärmequelle in Anschluss an ein Nahwärmenetz bietet.

Bei der lokalen Energieversorgung im Gebäude steht auch die Biomasse für Kleinfeuerungsanlagen (wie etwa Pellets oder Hackschnitzel an vorderster Stelle der Erneuerbaren Wärmequellen. Auf diese entfallen 36%, ca. 7% des lokalen Wärmebedarfs wird dadurch gedeckt.

Nur 0,8 bzw. 0,3% des gesamten Wärmebedarfs Thannhausens wurden 2023 mit Solarthermie-Anlagen bzw. Wärmepumpen. Bei diesen Zahlen gilt es jedoch, die stark verbesserte Förderkulisse der letzten Jahren, insbesondere für Wärmepumpen, zu berücksichtigen, sodass die aktuellen Zahlen um einiges höher liegen dürften. Das Potenzial für diese beiden Wärmequellen, aber auch für die oberflächennahe

Geothermie, liegt laut Energie-Atlas Bayern um einiges höher als der Ausbaustand. Es ist also zu erwarten, dass der Energie-Split in Zukunft stärker zugunsten der Erneuerbaren Energien ausfallen dürfte.

Energieträger	Wärmeerzeugung		Anteil Bedarf	Potenzial
	in MWh	in %	in %	in MWh
Fossile Energieträger			81,3	
Heizsysteme im Gebäude				
Oberflächennahe Geothermie	447	3,1	0,6	4.600
Solarthermie	624	4,3	0,8	5.366
Wärmepumpen	243	1,6	0,3	-
Biomasse	5.187	36,0	7	4.600
Fern-/Nahwärme				
Biogasanlagen & Industrie	7.898	54,0	10	7.898
Erneuerbare Gesamt	14.399	100	18,7 (23)	61.680

<sup>1</sup> Energie-Atlas Bayern: Stand der Energiewende, Stand: 31.12.2023



Abb. 017: Biogasanlage in Burg.

# Wohnflächenbedarf

Aktuell beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde 6526 EW (Stand: 31.12.2023). Nach Prognosen könnte die Bevölkerung bis 2038 auf 7.151 Einwohnerinnen und Einwohner wachsen. Dies entspricht einem Plus von 625 Einwohnerinnen und Einwohnern (siehe Kapitel „Bevölkerungsstatistik“).

In Anbetracht des sehr ehrgeizigen Flächensparziels der Bayerischen Landesregierung von einem Flächenverbrauchs von 5ha/Tag in Bayern im Jahr 2030 (Beschluss der Bayerischen Staatsregierung aus dem Jahr 2019, heutiger Stand: 11 ha/Tag) muss der Fokus stärker auf die Innenentwicklung gelegt werden.

Die aktuellen, kurz- bis mittelfristig aktivierbaren Flächenpotenziale sind wie folgt:

	Nicht genutzte Flächen in B-Plänen	5,69 ha
	Baulücken im nicht beplanten Innenbereich	4,59 ha
	Geringfügig bebaute Flächen	1,65 ha
	Nicht beplante Flächen im FNP	10,18 ha
	Mögliche Arrodierungsflächen im Außenbereich	6,96 ha

Im Vergleich zum ISEK 2011 mit 250 erhobenen Flächen hat sich die Zahl der Potenzialflächen mit 222 Flächen bereits verringert.

Geht man von einer (bereits sehr optimistisch) gerechneten Aktivierungsrate von 10% aus, würden bis zum Jahr 2038 noch ca 10,9 ha an Fläche benötigt werden, um genug Wohnraum zu schaffen. (siehe die beispielhafte Rechnung rechts) Diese wären allerdings bereits durch die Flächenpotenziale, die sich noch aus dem FNP ergeben (10,18 ha) gedeckt. Für eine genaue Bestimmung des Wohnflächenbedarfs ist jedoch eine genauere Analyse notwendig, die auch die Bevölkerungsprognosen für den Landkreis, die Veränderungen der Haushaltsgrößen (mehr 1-2 Personenhaushalte) sowie das überdurchschnittlich hohe Alter der Bevölkerung von Thannhausen mit einbezieht.<sup>1</sup>

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist die denkbar schlechteste Lösung. Folgen der Außenentwicklung sind versiegelte Böden für die Landwirtschaft, damit verbunden starke Eingriffe in die Böden- und Wasserhaushalte sowie die Ökologie. Zudem leidet das Landschaftsbild und die Verödung der Ortskerne nimmt aufgrund des „Donut“-Effekts zu.

Zuvor sollte noch eine Nachverdichtung im Bestand erwogen werden. 1,65 ha an Flächen sind nur geringfügig bebaut. Dabei ist eine doppelte oder dreifache Innenentwicklung zu berücksichtigen. Neben der Entwicklung von Wohnbauflächen steht auch eine qualitative Begrünung sowie der Ausbau nachhaltiger Verkehrs-Infrastrukturen im Fokus. Möglichkeiten der Innenentwicklung werden in Abbildung 17 aufgezeigt.

Zu beachten ist auch, dass das Baurecht für Flächen, die langfristig nicht aktiviert werden können, zurückgenommen werden kann.

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in den letzten 10 Jahren betrug durchschnittlich 5,19 Wohnungen/1000 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Vergleich zum Jahr 2011 aus dem ISEK stellt das eine deutliche Steigerung dar (0,84). Auch im Vergleich zum Landkreis (4,5 Wohnungen/1000 Einwohner), zum Freistaat (4,31 Wohnungen) und zu den Vergleichsgemeinden (4,04 Wohnungen) ist die Wohnbautätigkeit überdurchschnittlich.

Auch der Anteil an Einfamilienhäusern ist im Vergleich zum Landkreis niedriger (70% zu 78%). Ebenfalls weist Thannhausen eine höhere Zahl an Mehrfamilienhäusern auf (14% zu 7%). Damit hat es auch eine vergleichsweise höhere Wohndichte (47 EW/ha zu 44 EW/ha).

Eine höhere Dichte wirkt sich dabei positiv auf die Flächenversiegelung aus, was sich unter anderem bei größeren Grünflächen bemerkbar macht.

Die Regionalplanung in Baden-Württemberg sieht Wohnbaudichten mit 70 EW/ha als Orientierungswert für Unterzentren<sup>3</sup>.

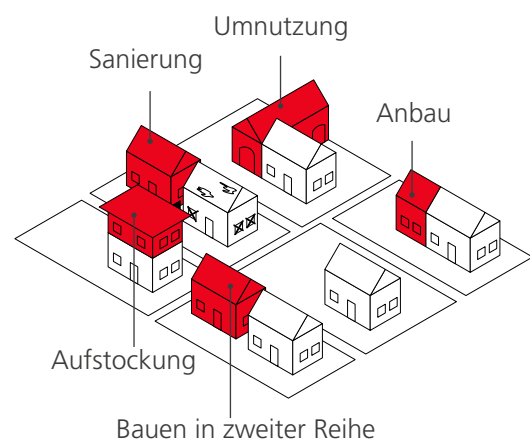
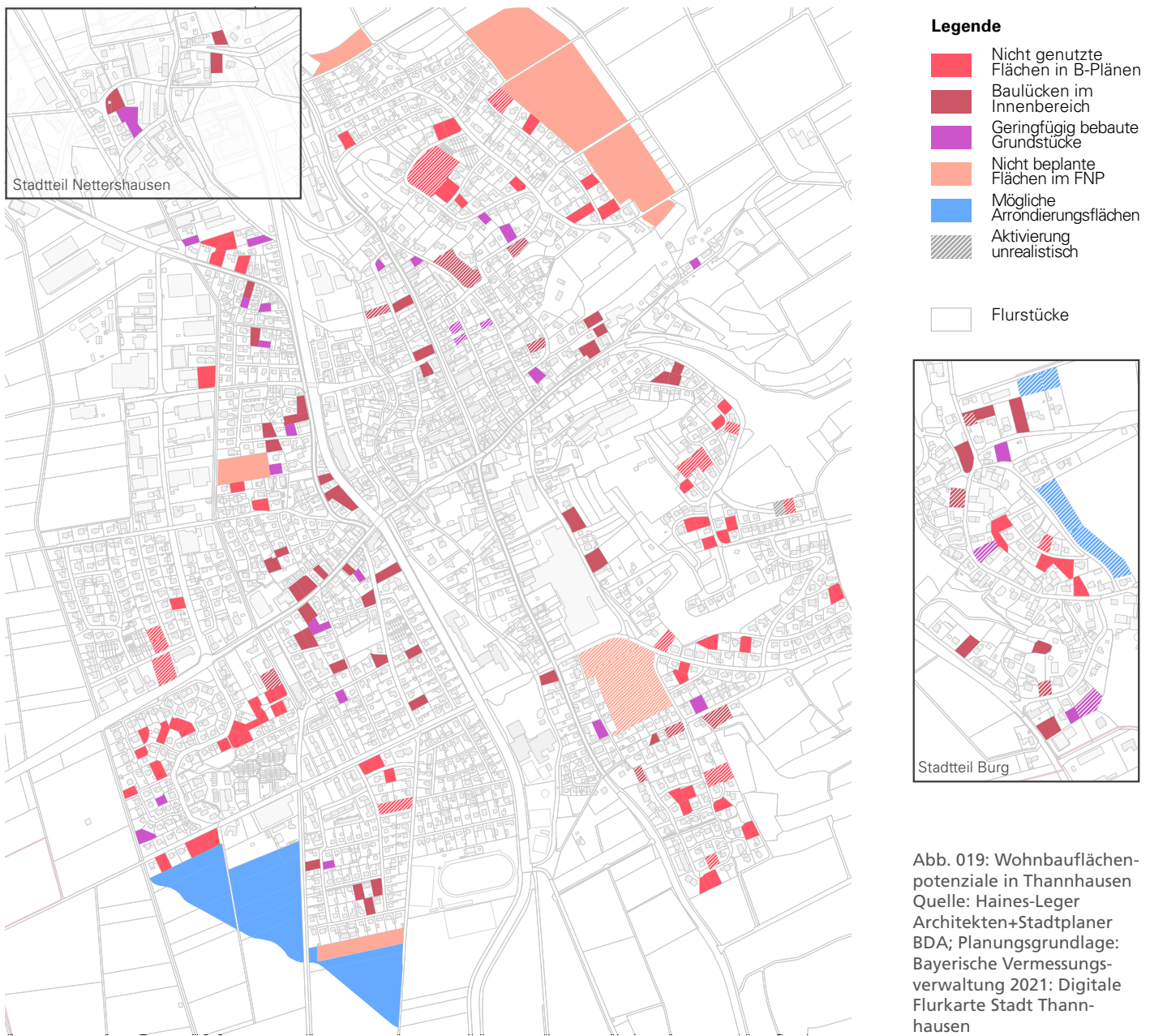


Abb. 018: Möglichkeiten der Innenentwicklung





- Legende**
- Nicht genutzte Flächen in B-Plänen
  - Baulücken im Innenbereich
  - Geringfügig bebaute Grundstücke
  - Nicht beplante Flächen im FNP
  - Mögliche Arrondierungsflächen
  - Aktivierung unrealistisch
  - Flurstücke

Abb. 019: Wohnbauflächenpotenziale in Thannhausen  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

Wohnbauflächenbedarf durch:		Resultierender Wohnbauflächenbedarf <sup>2</sup>
Bevölkerungszuwachs bis 2038	+625 EW	8,93 ha
Auflockerungsrate <sup>3</sup>	+294 EW	4,20 ha
		13,13 ha
Bestehende Flächenpotenziale - davon realistisch aktivierbar (10%)		11,93 ha - 1,19 ha
<b>Zusätzlicher Bedarf</b>		<b>11,94 ha<sup>4</sup></b>

<sup>1</sup> Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 05.12.2023  
<sup>2</sup> Annahme: 70 Einwohner/Hektar  
<sup>3</sup> Fiktiver Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang. Siehe Merkblatt „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg, 23.05.2013  
<sup>4</sup> Zur genauen Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die Bauleitplanung ist eine tiefergehende Wohnraumbedarfsanalyse notwendig

# Gewerbe und Gewerbeflächenbedarf

Die Stadt Thannhausen weist mit 0,43 Arbeitsplätzen/ Einwohner einen im Vergleich zum Landkreis (0,42) und zu vergleichbare Gemeinden<sup>1</sup> (0,32) überdurchschnittlichen Arbeitsplatzbesatz auf (siehe Abb. 021). Der des gesamten Freistaats ist mit 0,44 geringfügig besser. Im Vergleich zum Jahr 2012 hat sich Arbeitsplatzbesatz dabei um 26,4% gesteigert.

In der Branchenstruktur dominiert das Produzierende Gewerbe deutlich mit 52% aller Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, danach folgen Handel, Verkehr und Gastgewerbe (24%) sowie öffentliche und private Dienstleister (17%). Die Land- und Forstwirtschaft spielt mit noch 18 landwirtschaftlichen Betrieben im Jahr 2020 kaum eine Rolle mehr. Im Vergleich zum Landkreis, aber auch zu den Vergleichsgemeinden sowie dem Freistaat ist das Produzierende Gewerbe in Thannhausen überragend vertreten (siehe Abb. 020).

Mit 2.462 Auspendelnden gegenüber 2.456 Einpendelnden ist das Pendlersaldo (-6) annähernd ausgeglichen. Dies unterstreicht, auch aufgrund der relativ starken Konkurrenz im Umland, die Stärke des Wirtschaftsstandorts Thannhausen. Im Vergleich zum Pendlersaldo, das im ISEK für das Jahr 2009 berechnet wurde, ist das Pendlersaldo zugunsten der Einpendler gestiegen.

Das Pendlersaldo der Vergleichsgemeinden ist mit durchschnittlich -989 negativ.

Die Arbeitslosigkeit liegt mit 1,9 im gesamtem Landkreis unter dem Wert des Regierungsbezirks (3,4%) und des Freistaats (3,8%).

Die größten Arbeitgeber sind:

1. Baustoffhandel Raiss: 230 AN
2. Elektrotechnik Hafner: 190 AN
3. HBW Höfle & Wohlrab: 160 AN
4. Fleischwerke Zimmerm.: 100 AN
5. Heinz Kolbe Spedition: 70 AN
6. Albert Mühlschlegel: 42 AN

Daneben stellen natürlich noch die Stadt und die Verwaltungsgemeinschaft große Arbeitgeber dar.

Abbildung 019 zeigt künftige Flächenpotenziale für Gewerbebetriebe auf. Aufgrund des mittlerweile fertiggestellten Hochwasserschutz-Damms sind Erweiterungen in westliche und nördliche Richtungen nun theoretisch möglich

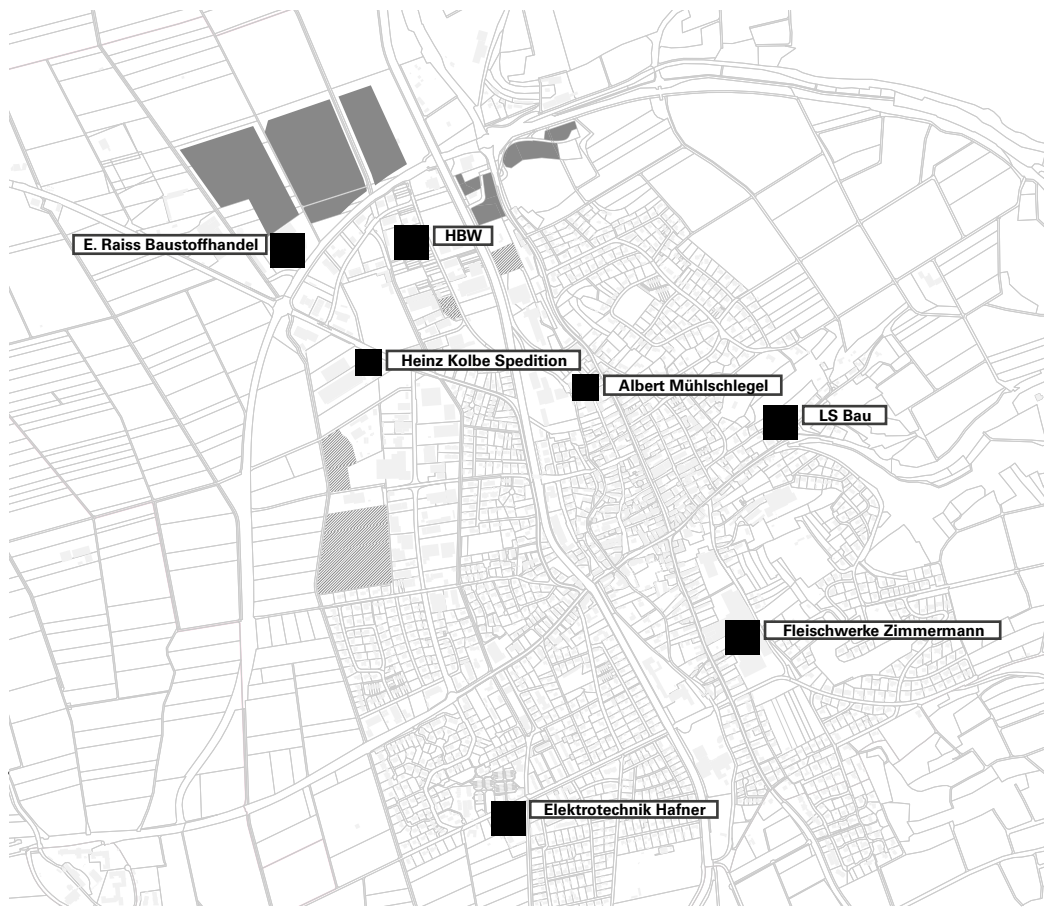
Die folgende Rechnung zeigt: Der Flächenbedarf bis zum Jahr 2038 liegt mit 6,21 ha niedriger als die derzeitigen Flächenpotenziale mit 9,68 ha.

Jedoch muss hier noch eine realistische Aktivierungsrate beachtet werden.

Sektor	Produzierendes Gewerbe	Handel, Verkehr, Lagerei und Gastgewerbe	Dienstleistungs-Gewerbe	
Arbeitnehmer (30.06.2023)	1.430 AN	634 AN	693 AN	
Gewerbeflächenrelevanz	100%	100%	20%	
	1.430 AN	634 AN	139 AN	
Verlagerung pro Jahr (0,7/100 AN)	10,0 AN	4,4 AN	1,0 AN	
- davon Reaktivierungsquote (25%)	-2,5 AN	-1,1 AN	-0,3 AN	
Ansiedlung pro Jahr (0,3/100 AN)	4,3 AN	1,9 AN	0,4 AN	
	11,8 AN	5,2 AN	1,1 AN	
Flächenkennziffer (m <sup>2</sup> Fläche/AN)	225	275	50	
Flächenbedarf pro Jahr in m <sup>2</sup>	2.655	1.430	55	
Flächenbedarf bis 2038 in m <sup>2</sup> (ha)	39.825 (3,98)	21.450 (2,15)	825 (0,08)	62.100 (6,21)
Bestehende Flächenpotenziale (ha)				9,68
Zusätzlicher Bedarf				-3,47 ha

<sup>1</sup>Als Vergleichsgemeinden wurden die Gemeinden Babenhausen, Dinkelscherben, Ichenhausen, Pfaffenhofen (Roth) sowie Zusmarshausen herangezogen

<sup>2</sup> Berechnung nach dem GIFPRO-Modell, ergänzt durch Vallée et. al in „Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinden Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industriesiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“, Abschlussbericht, RWTH Aachen, Oktober 2012



**Legende**

- Potenzialflächen Gewerbe
- Aktivierung unrealistisch

Flurstücke

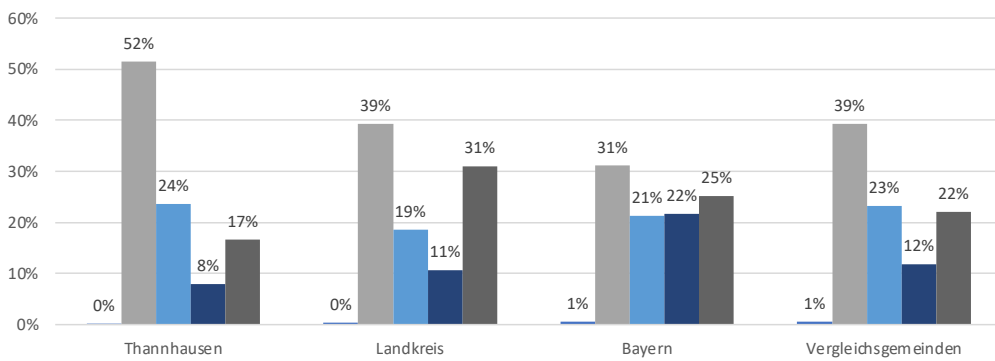
Gebäude

**große Arbeitgeber**

- 50 - 100 Mitarbeiter
- >100 Mitarbeiter

Abb. 020: Gewerbeflächenpotenziale und große Arbeitgeber in Thannhausen

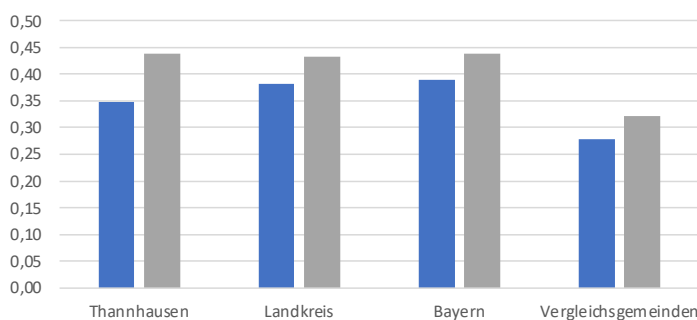
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen



**Legende**

- Land- & Forstwirtschaft
- Produzierendes Gewerbe
- Handel, Verkehr & Gastg.
- Unternehmensdienstl.
- Öffentliche & Private DL

Abb. 021: Branchenstruktur in Thannhausen (2022)



**Legende**

- 2012
- 2022

Abb. 022: Arbeitsplatzbesatz in Thannhausen (2022)

## Ortsteile - Nettershausen



Abb. 023: Dorfring



Abb. 024: Gebäude an der nördlichen Hauptstraße



Abb. 025: Sanierungsbedürftiges Gebäude



Abb. 026: Hauptstraße mit Kapelle



- Landwirtschaftlich geprägt, teils noch aktiv, hauptsächlich größere Höfe, im Norden und Westen teilweise auch kleinere Wohnhäuser
- Kleine Ortsmitte
- Busverkehr 2x/Tag zu den Schulzeiten
- gute Anbindung per Radweg
- Landschaftlich reizvolle Lage



- Hohe Verkehrsbelastung durch St2025 mit Tempo 50
- Höfe und Wohnhäuser mit teilweise höherem Sanierungsbedarf
- Keine Versorgungsinfrastruktur

### Maßnahmen:

Prüfung Tempo 30 für Ortsdurchfahrt, Aufnahme Dorferwicklungsprogramm (Sanierung)

# Ortsteile - Burg



Abb. 027: Dorfeingang



Abb. 028: Obere Dorfstraße



Abb. 029: Burastalltheater. Quelle: Burastalltheater Burg e.V.



Abb. 030: Ehemalige Metzgerei



- Langgezogene, topografisch geprägte Ortsstruktur, Unterteilung in „Oberdorf“ und „Unterdorf“
- Im Süden Anbindung an die St2025, dadurch gute Erreichbarkeit
- Alleinstellungsmerkmal: Burgstall-Theater
- Einzelne kleinere Gewerbeeinheiten

### Maßnahmen:

Aufnahme Dorfentwicklungsprogramm (Ortsmitte), Evtl. Prüfung Dorfladen/Café



- Keine oder nur noch rudimentäre Versorgungsstruktur
- Ortsmitte mit gestalterischen und funktionalen Mängeln

# Ortsgeschichte

- 400: Erste Siedlungen im Bereich des heutigen Stadtgebiets
- 1109: Erste urkundliche Erwähnung eines Orts adels „von Taginhusen“
- 1293: Der Ort erhält Marktrecht
- 1465: Von den Brüdern Mühlshlegel wird das gleichnamige Unternehmen begründet, das bis heute die Mühle im Norden der Thannhäuser Innenstadt betreibt.
15. Jh-  
18. Jh.: Eine große jüdische Gemeinde lebt in Thannhausen. Davon zeugt heute noch die Judengasse.
- 1673: Bau des Gerichtshauses
- 1718: Die Grafen von Stadion weisen alle dort lebenden Juden aus
- 1722: Anstelle der Synagoge wird die heutige Stadionkapelle errichtet
- 1746: Die katholische Stadtpfarrkirche Maria Himmelfahrt wird errichtet
- 1796-  
1816: Christoph von Schmid, eine der bekanntesten Persönlichkeiten der Stadt, wirkt in Thannhausen
- 1806: Mit der Rheinbundakte wird der Ort ins Königreich Bayern eingegliedert
- 1876: Das alte Rathaus (heutige Stadtbücherei) wird gebaut
- 1894: Gründung der Fleischwerke Zimmermann durch den Metzgermeister Edmund Zimmermann. Das Unternehmen wird 1906 Königlich bayerischer Hoflieferant. 1989 wird das Unternehmen von der Ehrmann AG aufgekauft, produziert aber bis heute in Thannhausen Fleischprodukte
- 1894: Thannhausen wird Endpunkt einer Bahnstrecke von Dinkelscherben. Der Betrieb wird 2001 eingestellt.
- 1926: Die Mindelhalle wird gebaut. 1990 wird diese wieder abgebrochen.
- 1953: Thannhausen wird zur Stadt erhoben
- 1965: Bau der staatlichen Realschule
- 1966: Bau der evangel. Christuskirche
- 1976: Bau der Mittelschule
- 1977: Im Zuge der Gebietsreform werden die Ortsteile Nettershausen und Burg eingegliedert, mit denen auch eine Verwaltungsgemeinschaft geschlossen wird.
- 1981: Beginn der Städtepartnerschaft mit Mortain, Normandie
- 2003: 50 Jahre Stadt Thannhausen
- 2007: Einweihung der Umgehungsstraße B300
- 2010: 900 Jahre Thannhausen
- 2011: Bau des neuen Verwaltungsgebäudes und Sanierung des Umfeldes
- 2012: Der Rewe-Markt Zentrum eröffnet
- 2021: Die Sanierung der Christoph-von-Schmid-Str. läuft an
- Stadtteil Burg:**
- 1050: Möglicherweise von den Dorfherren von Balzhausen wird auf einer steilen Hügelkuppe nördlich des heutigen Stadtteils eine Burg errichtet. Die letzten Reste dieser Burg wurden erst 1753 gefunden
- 1065: Vermutlich Ersterwähnung
15. Jh: Ein Großteil des Orts wird im Bauernkrieg zerstört
- Stadtteil Nettershausen:**
- 600: Vermutlich Gründung des Stadtteils als „Nantershusen“

Quellen:  
thannhausen.de; Wikipedia, fleischwerke-zimmermann.de; branchen-info.net



Abb. 031: Urkarte von 1808  
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

## **2 Analyse Kernstadt**

Alter der Quartiere

Siedlungstypen

Einzelhandel und Versorgung

Verkehrsstärke

Ruhender Verkehr

ÖPNV

Radinfrastruktur

Bildung und Betreuung

Medizinische Versorgung

Freizeit und Sport

Kultur und Tourismus

Grünflächen

Mikroklima

Starkregengefahren

Wärmebedarfsdichte





# Alter der Quartiere

## Legende

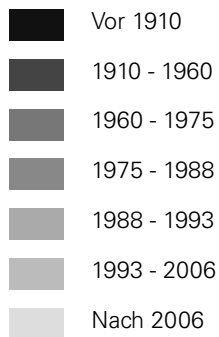


Abb. 032: Alter der Quartiere  
Quelle: Haines-Leger  
Architekten+Stadtplaner  
BDA; Planungsgrundlage:  
Bayerische Vermessungs-  
verwaltung 2021; Digitale  
Flurkarte Stadt Thann-  
hausen

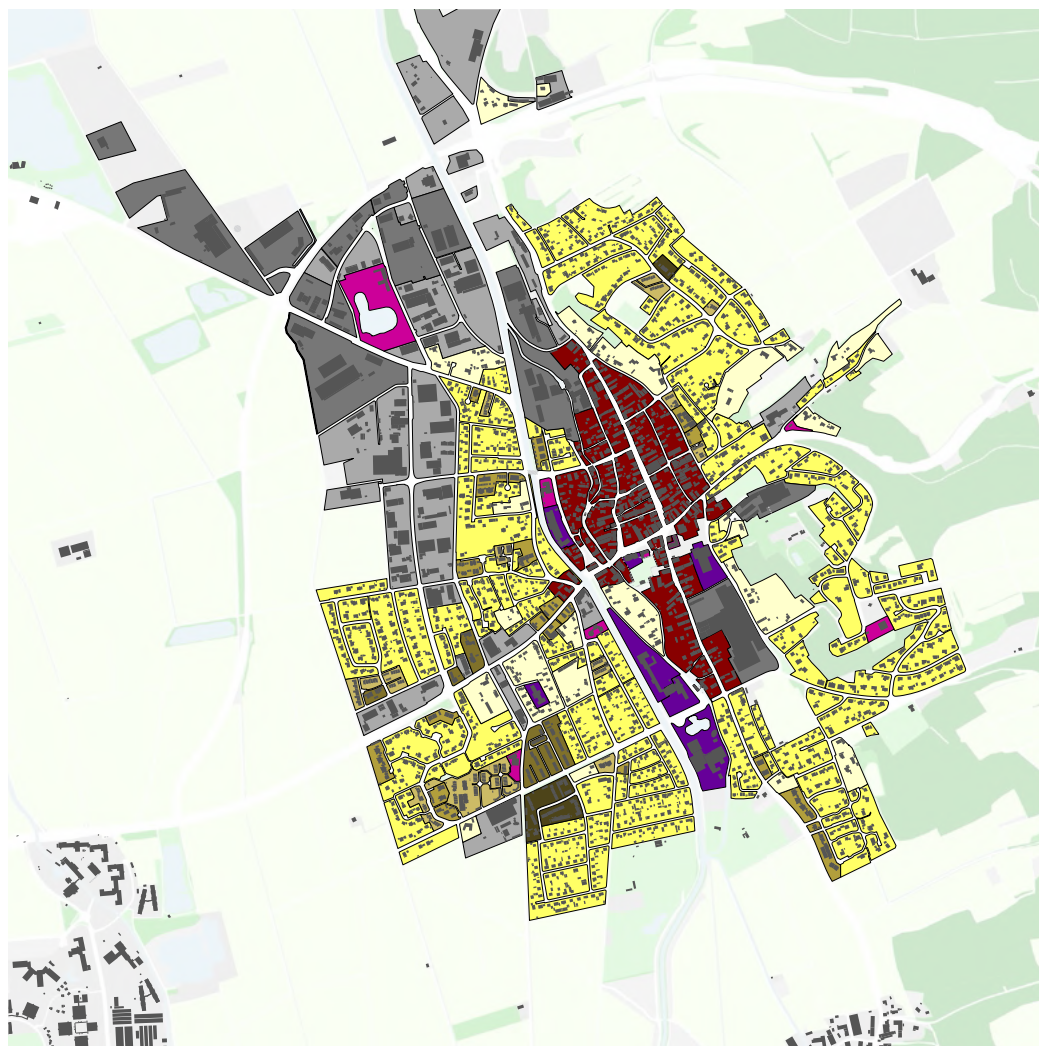
Unmittelbar an die in ihrer heutigen Form noch unveränderte Altstadt schließen sich nach Südosten und, auf der anderen Mindelseite, im Südwesten neuere Wohngebiete an, die im Laufe der Jahrzehnte erweitert wurden. Im Westen gab es dabei in den 1960er bis 1980er-Jahren das größte Siedlungswachstum.

Neuere Wohngebiete wie „Oberes Ried“, „Am Hannenberg“, „Schlossberg“ und „Beatussteig“ kamen ab den 1990-er Jahren hinzu.

Mit der „Unteren Mühle“ befindet sich ein Neubaugebiet in unmittelbarer Nähe zur Altstadt an der Wiesenthalstraße.

Die Gewerbegebiete entstanden zuerst punktuell, und wurden schließlich vor allem ab den 1990er Jahren extensiv erweitert.

# Siedlungstypen



## Legende

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffff00; border:1px solid black;"></span>	ST1 - Lockere offene Bebauung
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffff00; border:1px solid black;"></span>	ST2 - EFH/DH-Siedlung
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d9ead3; border:1px solid black;"></span>	ST4 - Reihenhäuser
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d9ead3; border:1px solid black;"></span>	ST5a - Siedlung kleinerer MFH
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d9ead3; border:1px solid black;"></span>	ST5b - Zeilen mit großen & kleinen MFH
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d9ead3; border:1px solid black;"></span>	ST6 - Zeilen m. großen MFH & Hochhsr.
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#800000; border:1px solid black;"></span>	ST9 - historische Altstadt
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#800080; border:1px solid black;"></span>	ST10a - öffentliche Sonderbauten groß
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ff00ff; border:1px solid black;"></span>	ST10b - öffentliche Sonderbauten klein
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#808080; border:1px solid black;"></span>	ST11a - Industriebauten m. Produktion
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#808080; border:1px solid black;"></span>	ST11b - gewerbliche Sonder- & DL-Bauten

Abb. 033: Siedlungstypen  
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA;  
Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

In der Kernstadt lassen sich folgende Siedlungstypen unterscheiden<sup>1</sup>:

- ST1, lockere offene Bebauung
- ST2, EFH- und DH-Siedlung
- ST4, Reihenhäuser
- ST5a, Siedlung kleinerer MFH
- ST5b, Zeilenbebauung mit kleinen & großen MFH
- ST6, Zeilenbeb. mit großen MFH & Hochhäusern
- ST9, historische Altstadt
- ST10a, öffentliche Sonderbauten groß
- ST10b, öffentliche Sonderbauten klein
- ST11a, Industriebauten mit Produktion
- ST11b, gewerbl. Sonderbauten, Dienstleistungsb.

Die Bebauung vom Typ ST2 macht den flächenmäßig größten Anteil aus, gefolgt von der historischen Altstadt und dem Typ 11b, der größtenteils den Gewerbeflächen im Nordwesten zuzuordnen ist.

Dichtere Gebiete befinden sich neben der Altstadt vor allem entlang der nach Westen führenden Ausfallstraßen. Hier ist auch die höchste Wärmebedarfsdichte zu erwarten (siehe S. 57).

Zusammengefasst ist die Siedlungsstruktur sehr heterogen mit dichteren Wohn- und Gewerbegebieten im Westen und sehr aufgelockerten Wohngebieten an und auf der Mindelleite im Osten.

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren (2011): Leitfaden Energienutzungsplan. In Zusammenarbeit mit der Technischen Universität München.

# Einzelhandel und Versorgung - Bilanz Einzelhandelskonzept

## Legende

- Lebensmittel
- Supermarkt
- 200m-Radius
- 400m-Radius
- Gesundheit & Körperpflege
- Haushaltswaren
- Bekleidung & Schuhe
- Möbel & Einrichtung
- Elektronik & Computer
- Bücher & Schreibwaren
- Foto, Optik & Schmuck
- Sport, Freizeit & Spielwaren
- Heimwerken & Garten
- Zentraler Geschäftsbereich

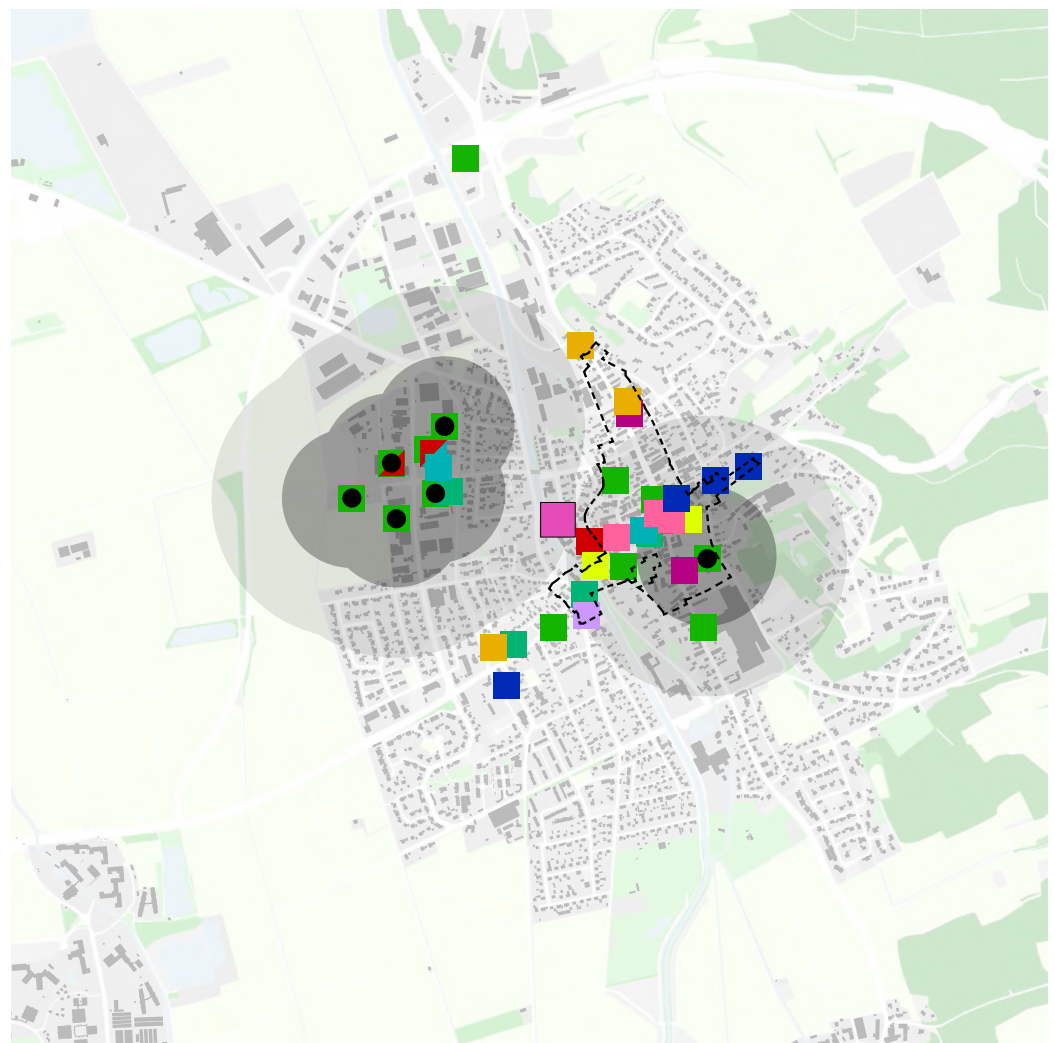


Abb. 034: Einzelhandel und Versorgung  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA;  
 Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

Der Bereich Lebensmittel wird über großflächige Supermärkte der bekannten Firmen V-Markt, Aldi, Lidl, Netto, Norma und Rewe abgedeckt. Dabei haben sich zwei Versorgungsschwerpunkte gebildet. Ein zentrumsnaher Schwerpunkt mit dem Rewe-Markt und ein dezentraler Schwerpunkt an der Bgm.-Raab-Straße mit den übrigen Märkten. Hier findet sich auch ein Angebot an Händlern mit den Sortimenten Getränke und Bekleidung und Haushaltswaren. Der Blick auf die Karte zeigt, dass insbesondere die äußeren Siedlungsgebiete eine hohe Distanz zu den Versorgungsschwerpunkten aufweisen.

Der ehemalige Versorgungsstandort für den Südwesten des Stadtgebiets wurde mit dem Umzug des Rewe-Markts an seine heutige Position aufgegeben. Heute befindet sich an der Stelle ein Baumarkt. Eine Reaktivierung dieses Standorts für Lebensmittel wäre wünschenswert, Das innenstadtnahe Angebot an Lebensmitteln wird

neben dem Rewe-Markt noch durch einige Bäckereien und Metzgereien gedeckt. Außerdem befindet sich im Zentrum noch der Großteil der Fachgeschäfte. Nahezu jedes Sortiment ist mehr oder weniger vertreten, jedoch hauptsächlich durch kleinflächige Einzelhändler. Ein geändertes Konsumverhalten prägt auch hier das Gesicht der Altstadt, was sich besonders in Leerständen und Trading-Down-Effekten zeigt.

In den Thannhäuser Ortsteilen ist keine Lebensmittelversorgung vorhanden. Die ist besonders für die nicht-motorisierte ältere Bevölkerung ein Problem und sorgt für eine gewisse Funktionsarmut der Ortskerne. Ein mobiles Angebot wäre hier denkbar.

Im Einzelhandelsgutachten von 2008 werden einige Kaufkraftindizes aufgeführt. Hier ist zu beachten, dass die Zahlen aufgrund ihres Alters mittlerweile

		2008	2011	2022	Trend
Innenstadt	Anzahl EH-Betriebe	46	37	29	↘
	Einzelhandelsfläche in m <sup>2</sup>	4.294	3.489	?	? <sup>1</sup>
	Magnetbetriebe	3 (Schlecker, NKD, Reddy)	3 (Schlecker, NKD, Reddy)	3 (Rewe, NKD, Reddy)	→
Kernstadt	Anzahl EH-Betriebe	64	59	52	↘
	Einzelhandelsfläche in m <sup>2</sup>	14.518	14.183	?	? <sup>1</sup>

**Kaufkraftorientierung und Zusammensetzung der Umsätze in Thannhausen 2008 (in Mio. €)**

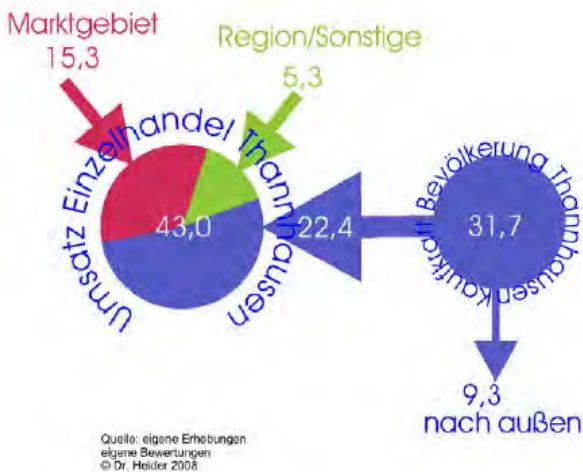


Abb. 035: Kaufkraftorientierung Marktgebiet Thannhausen.  
Quelle: Dr. Haider (2008): Einzelhandelsgutachten

anders aussehen können.

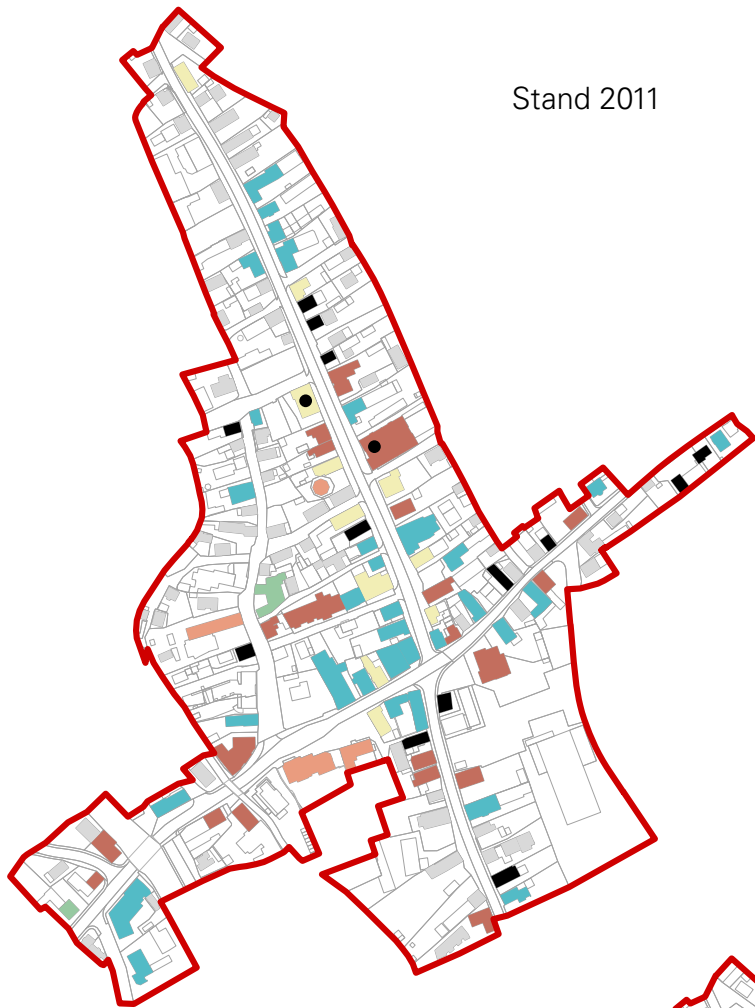
- Das Kaufkraftniveau liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (95,6%).
- Das Marktgebiet umfasst neben der Stadt Thannhausen noch im größeren Maße die Gemeinden Münsterhausen, Balzhausen, Ursberg und Ziemetshausen und noch Gemeinden darüber hinaus. Zusammengefasst wohnen ugf. 21.000 EW im Marktgebiet (Stand 2008!).
- Das Marktgebiet hat ein Kaufkraftpotenzial von 72,5 Mio €. Die Thannhauser Bevölkerung weist dabei eine Kaufkraft von ugf. 31,7 Mio € aufweist (siehe Abb. 034). Davon fließen ungefähr 22,4 Mio € in den Thannhauser Einzelhandel. Das sind 52% des gesamten Umsatzes. Darüber hinaus kommen noch 15,3 Mio € aus dem übrigen Marktgebiet ein und 5,3 Mio € aus der Region. Insgesamt resultiert daraus ein Einzelhandelsum-

satz von 43 Mio € für den Thannhauser Einzelhandel.

- Die höchste Kaufkraft im Thannhauser Einzelhandel besteht für Nahrung- und Genussmittel (42%). Danach folgen Gesundheits- und Körperpflegemittel (13,3), Bekleidung und Schuhe (12%) und Heimwerk/Garten (10,4)

Im Einzelhandelskonzept wurde ein zentraler Geschäftsbereich definiert (siehe Abb. 033). Dieser deckt sich mit der Abgrenzung des historischen Stadtzentrums und beinhaltet eine Vielzahl der Händler und Gastronomie, wenn auch ein Großteil der Einzelhandelsfläche in dem nicht integrierten Versorgungsstandort im Westen liegt. Die umgebenden Wohnlagen sowie die Konzentration an kulturell und historisch bedeutenden Gebäuden kommen dem Geschäftsbereich zugute.

Ein Vergleich dieses Geschäftsbereichs von damals mit der Situation heute (siehe Abbildungen nächste Seite) zeigt, dass besonders die Mitte stark von der Ansiedlung des Rewe-Marktes profitiert. Besonders im nördlichen Teil der Bahnhofstraße, aber auch in der Augsburgener Straße dünnt sich das Angebot im Vergleich zu 2008 deutlich aus und die Leerstandssituation verschärft sich. Dies zeigt sich in großflächigen Trading-Down-Tendenzen dieser Straßenzüge. Die oben stehende Tabelle verdeutlicht diesen Trend: die Anzahl der Betriebe in der Innenstadt nimmt seit 2008 kontinuierlich ab. Es müssen massive Anstrengungen (insbesondere in die Qualität des Angebots und der Services) unternommen werden, um mit den aufgrund des größeren Flächenangebots profitierenden Versorgungsstandorten im Westen konkurrieren zu können.

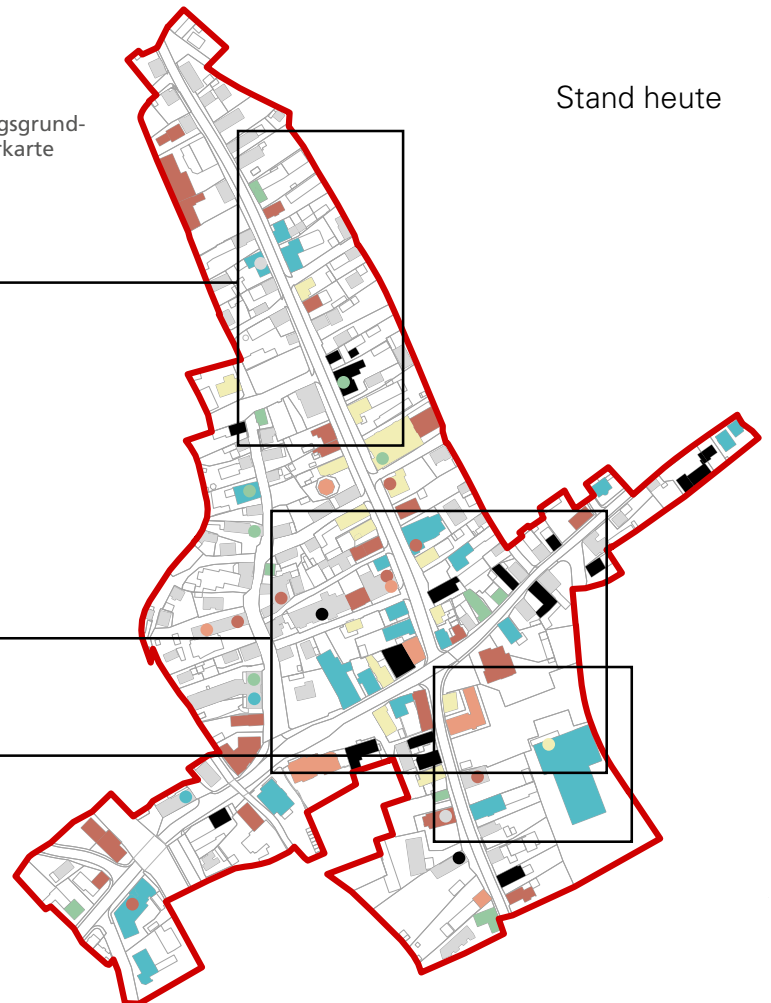


Stand 2011

**Legende**

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Öffentliche Nutzungen
- Sonstige Gewerbe
- Wohnen/Nebengebäude
- Leerstand
- Teilnutzungen

Abb. 036: Einzelhandelsbesatz 2008  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen



Stand heute

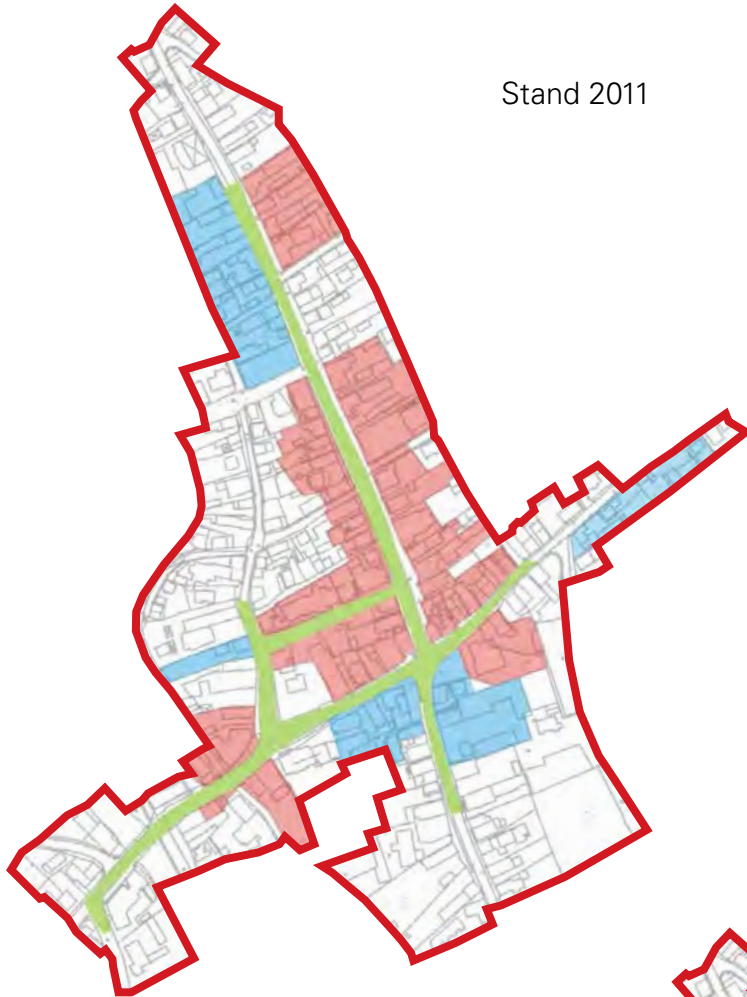
Ausdünnung d. Angebots

Leerstandssituation verschärft  
 Weniger Einzelhandel  
 Mehr Dienstleistungen

Neues vitales Stadtzentrum

Abb. 037: Einzelhandelsbesatz heute  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

Stand 2011



**Legende**




-  Hauptgeschäftsbereich, teilweise Qualitätsbelastungen
-  Bereiche höherer funktionaler Dichte und Attraktivität
-  Bereiche funktionaler Defizite

Abb. 038: Qualitäten und Defizite 2008.  
Quelle: Dr. Haider (2008): Einzelhandelsgutachten (bearbeitet)

Stand heute

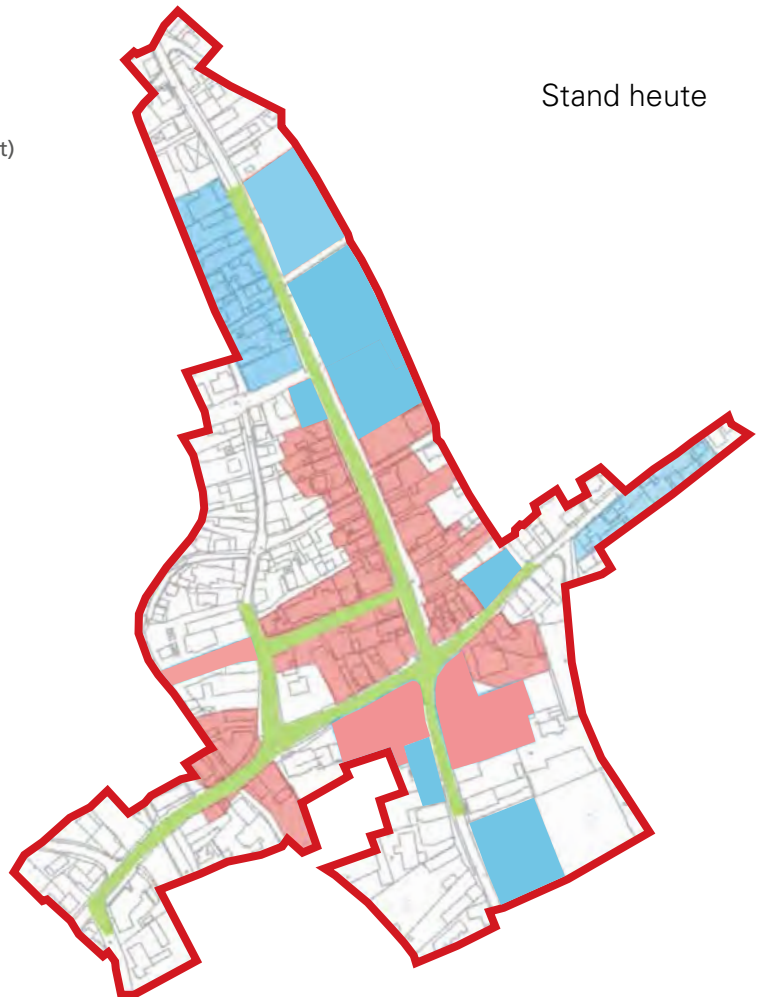


Abb. 039: Qualitäten und Defizite heute.  
Quelle: Dr. Haider (2008): Einzelhandelsgutachten (bearbeitet)

# Verkehrsstärke

## Legende

- Bundesstraßen
- Verkehrsstärke
- Staatsstraßen
- Verkehrsstärke
- Kreisstraßen

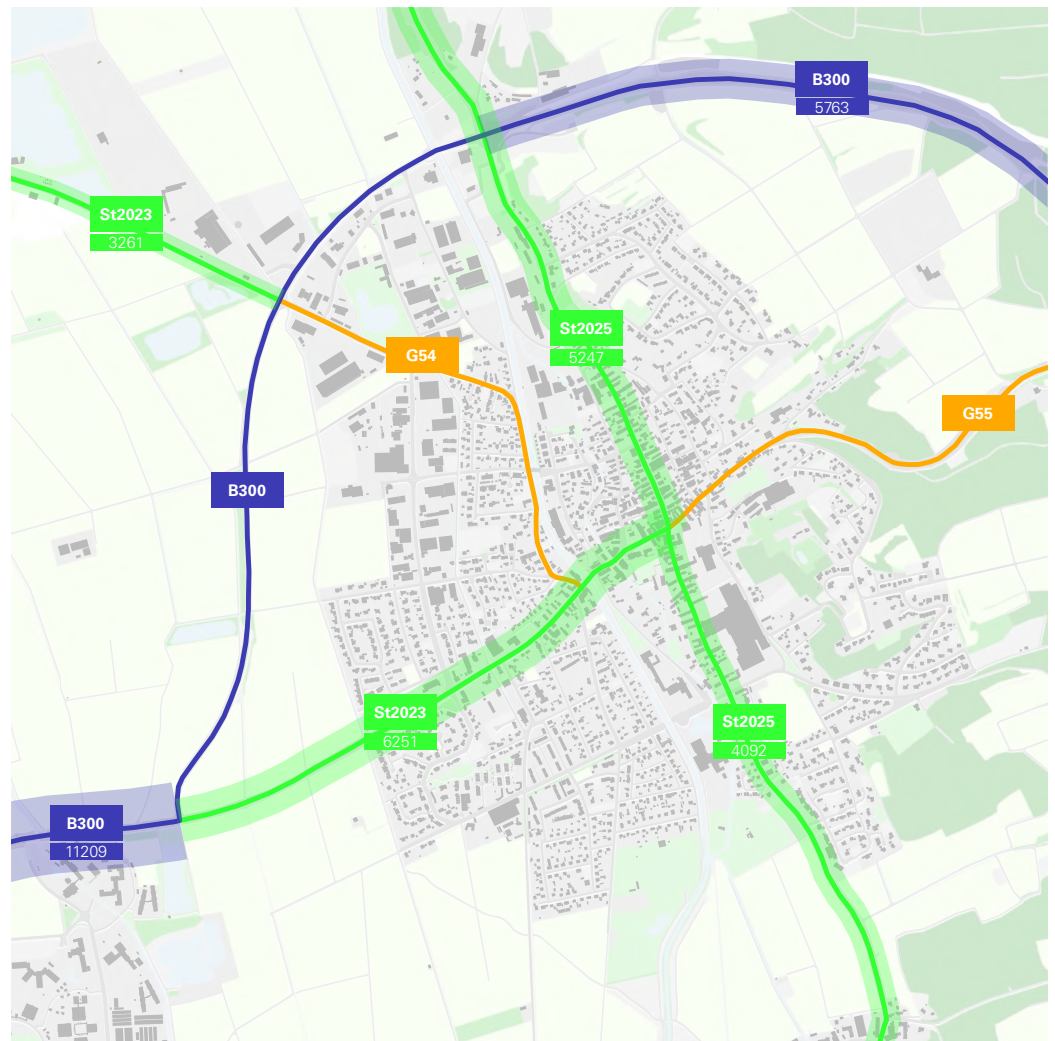


Abb. 040: Verkehrsstärke  
 Quelle: Haines-Leger  
 Architekten+Stadtplaner  
 BDA; Planungsgrundlage:  
 Bayerische Vermessungs-  
 verwaltung 2021: Digitale  
 Flurkarte Stadt Thann-  
 hausen

Thannhausen ist über die B300 mit der Metropole Augsburg und dem Mittelzentrum Krumbach (Schwaben) verknüpft. 2007 wurde die Umgehungsstraße offiziell eingeweiht. Sie bindet im Ortsbereich Ursberg ungefähr 11.000 KFZ/24h<sup>1</sup>. Ab Thannhausen fließt dann ein großer Teil des Verkehrs nach Norden und Süden ab. Der westliche Teil der B300 ist dann nur noch mit ungefähr 5.700 KFZ/24h belastet.

Zudem verlaufen die beiden Staatsstraßen St2023 und St2025 durch die Thannhauser Ortsmitte. Die St2025 verläuft größtenteils entlang der Bahnhofstraße und der Mindelheimer Straße und verbindet Thannhausen mit der Bundesautobahn 8 im Norden und Mindelheim im Süden. Im Bereich der Bahnhofstraße wurden ca. 5200 KFZ/24h registriert, im Bereich der Mindelheimer Straße ca. 4000 KFZ/24h.

Eine Umgehung bzw. Umleitung der Staatsstraße 2025 ist im Gespräch und auch im Regionalplan bzw.

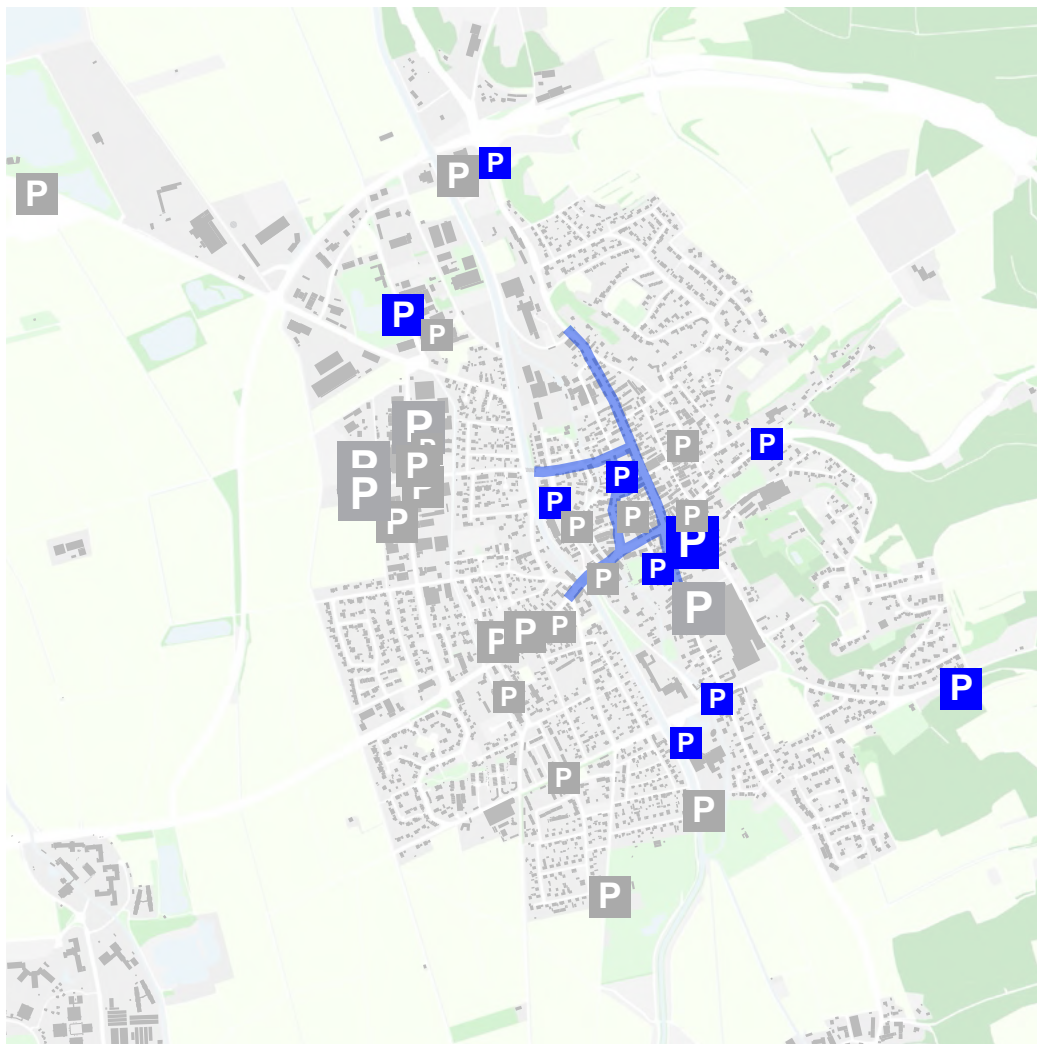
Flächennutzungsplan verankert. Diese würde voraussichtlich den motorisierten Verkehr auf der Bahnhofstraße, der Edmund-Zimmermann-Straße sowie auf der Christoph-von-Schmid-Straße und der Ursberger Straße stark reduzieren. Innerhalb der Stadtverwaltung gibt es allerdings auch die Befürchtung, dass die Verminderung des Durchgangsverkehrs zu einem Verlust von Kundschaft für den Einzelhandel führt. Dafür müsste eine weitere Spange von der Kreuzung B300/St2023 entlang des Hochwasserdamms hin zum südlichen Siedlungsrand gebaut werden. Allerdings ist auch eine kombinierte Lösung mit der Gemeinde Balzhausen in Gespräch.

Die St2023 übernimmt in der Ursberger Straße den Verlauf der alten Bundesstraße 300. Hier weist sie mit über 6.200 eine hohe Zahl an KFZ in 24h auf. Nach Nordwesten bildet sie eine Verbindungsstraße nach Langenhaslach.

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS)



# Ruhender Verkehr



## Legende

### öffentlich

- P** > 100 Parkplätze
- P** 50-100 Parkplätze
- P** < 50 Parkplätze  
Zentrale Straßen  
mit Parkstreifen

### privat

- P** > 100 Parkplätze
- P** 50-100 Parkplätze
- P** < 50 Parkplätze

Abb. 041: Ruhender Verkehr  
 Quelle: Haines-Leger  
 Architekten+Stadtplaner  
 BDA; Planungsgrundlage:  
 Bayerische Vermessungs-  
 verwaltung 2021; Digitale  
 Flurkarte Stadt Thann-  
 hausen

In der Innenstadt besteht innerhalb der für den Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleister relevanten Bereiche eine ausreichende Zahl an Stellplätzen, die gut verteilt liegen. Insbesondere durch die Neugestaltung des „Engelsareals“ sind große Parkplatz-Kapazitäten hinzugekommen. Aber auch entlang der Bahnhofstraße gibt es ein Parkplatz-Angebot, das dienlich für die dort ansässigen Geschäfte ist. Einzig im Bereich der nördlichen Bahnhofstraße besteht eine Versorgungslücke mit Stellplätzen. Weiterhin gibt es eine gute Anzahl privater Stellplätze, insbesondere vor den größeren Händlern im Westen der Stadt. Dort bedarf es einer genaueren Untersuchung, ob dort ein Überangebot an Stellplätzen vorhanden ist. Weiterhin sind Einrichtungen wie der Badeplatz oder auch der Friedhof mit einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen versorgt.

# ÖPNV

## Legende

-  Bushaltestellen
-  200m-Radius
-  400m-Radius
-  Linie 600
-  Linie 830
-  Linie 832
-  Linie 834
-  Linie 837
-  Parkplätze
-  Radabstellanlagen
-  E-Ladesäulen

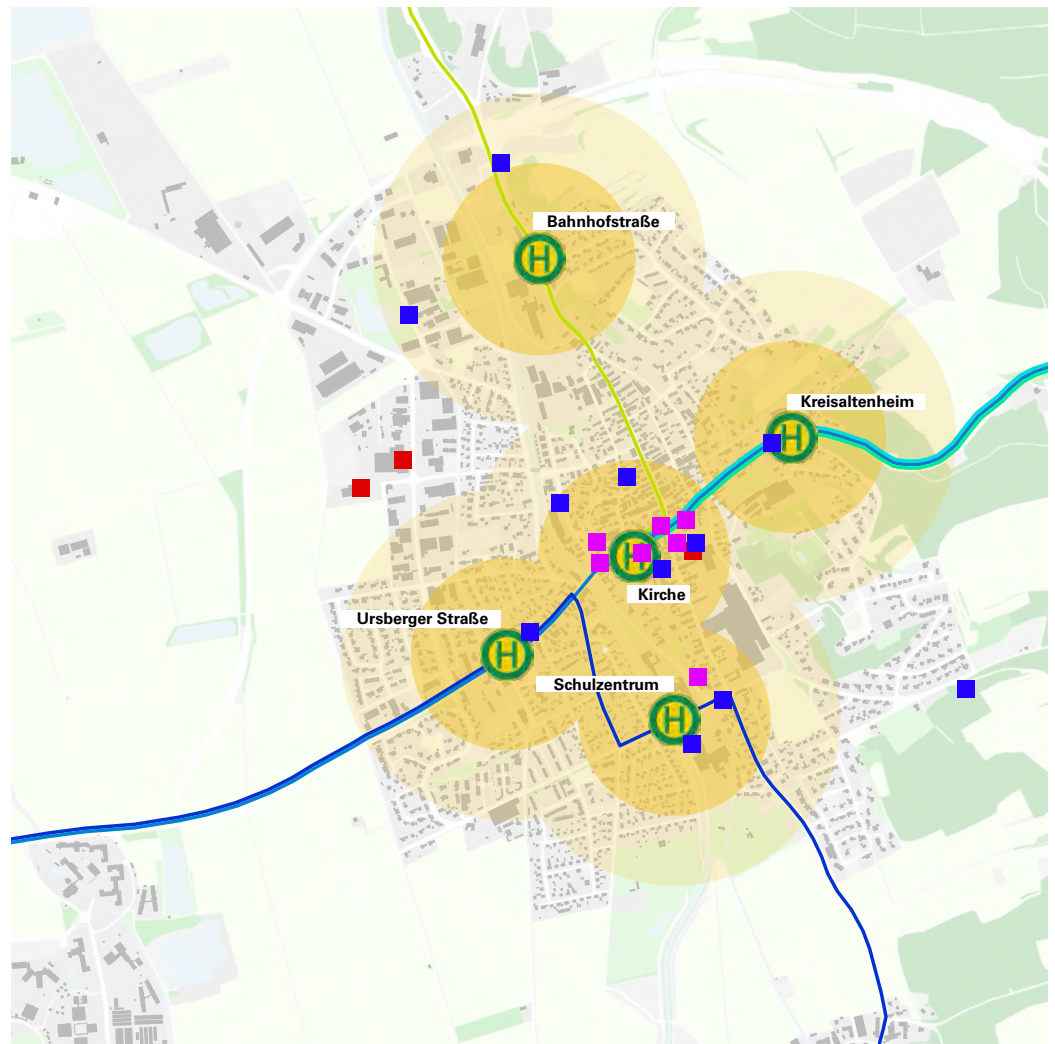


Abb. 042: ÖPNV  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA;  
 Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

In Thannhausen verkehren folgende Buslinien:  
 600 Krumbach - Thannhausen - Augsburg (alle 60 min)  
 837 Ursberg - Thannhausen - Walkertshofen - Markt Wald (1-2x/Tag)  
 832 Thannhausen - Ziemetshausen Dinkelscherben (1-2x/Tag)  
 830 (Günzburg-)Jettingen-Scheppach - Thannhausen (4-5x/Tag)  
 831 Thannhausen - Mindelheim (4-5x/Tag)  
 Die umliegenden kleineren Gemeinden sind nur über den Schulbus angebunden, der 2 mal am Tag verkehrt.

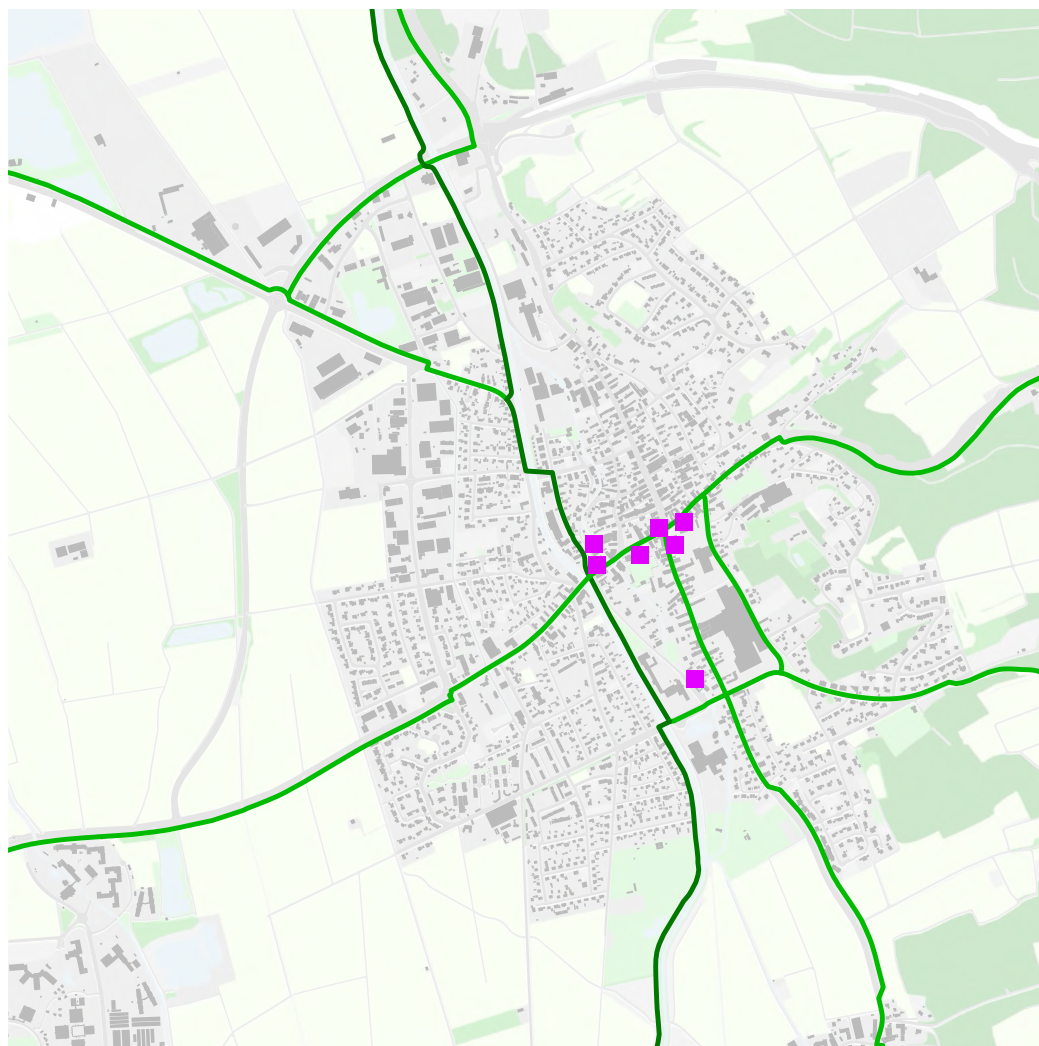
Die Haltestellen befinden sich an der Katholischen Kirche, in der Ursberger Straße, am ehemaligen Kreisaltenheim und in der Bahnhofstraße. Der Abstand vom südöstlichen Stadtgebiet zur nächsten Bushaltestelle ist groß. Die Schulbusse halten im Schulzentrum. Rund um die Haltestellen für die Linien außer-

halb des Schulverkehrs befinden sich ausreichende Parkmöglichkeiten für Rad und Auto. Ein Umstieg auf den Bus ist daher möglich und besonders für den stündlich verkehrenden Bus der Linie 600 nach Krumbach und Augsburg attraktiv. Am Rathaus befinden sich auch E-Ladesäulen.

Weiterhin besteht ein Flexibus für flexibel buchbare Fahrten in die Landkreise Günzburg, Unterallgäu und Ostallgäu

Die Bahnlinie nach Dinkelscherben wurde 1966 für den Personenverkehr stillgelegt.

# Radinfrastruktur



## Legende




-  Lokale Radwege
-  Fernradwege
-  Radabstellanlagen

Abb. 043: Radinfrastruktur  
Quelle: Haines-Leger  
Architekten+Stadtplaner  
BDA; Planungsgrundlage:  
Bayerische Vermessungs-  
verwaltung 2021; Digitale  
Flurkarte Stadt Thann-  
hausen

Drei Fernradwege führen durch die Stadt: der Mindeltalradweg sowie die „Sieben-Schwaben-Tour“ haben denselben Verlauf entlang der Mindel und führen westlich an der Innenstadt vorbei. Der Fernradweg „See, Seele & Selig“ führt entlang der alten B300 von Osten in die Stadt und läuft an der Edelstetter Straße wieder aus der Stadt heraus. Zwischen Mortain-Platz und der Mündung Edelstetter-Straße-Lußmahl teilen sich die Wege denselben Verlauf. Vor allem am Mortain-Platz würde ein Informationspunkt zu den Angeboten der Stadt, eventuell im Verbund mit einer Bike-Repair-Station Sinn ergeben.









Das Lokale Radwegenetz verläuft entlang der größeren Hauptverkehrsachsen (mit Ausnahme der Bahnhofstraße) sowie entlang der Mindel. Mit Ausnahme des Stücks an der Mindel ist dabei die Radwegespur stets ungesichert. Erst außerhalb der Stadt, etwa am Kreisverkehr Ursberger Straße, im Süden ab der Einmündung Karrenbergstraße, im Osten ab der Ein-

mündung Eichbergstraße wird der Radweg getrennt als Fuß- und Radweg geführt. Dies gilt ebenfalls für den Verlauf entlang der B300.

Die nordöstlichen und südwestlichen Wohngebiete sind dabei an keinen Radweg angebunden. Dies gilt ebenso für das Gewerbegebiet im Westen.

# Bildung und Betreuung

## Legende

-  Kindergarten
-  Kinderkrippe
-  200m-Radius
-  400m-Radius
  
-  Grundschule
-  Mittelschule
-  Realschule
-  Hort

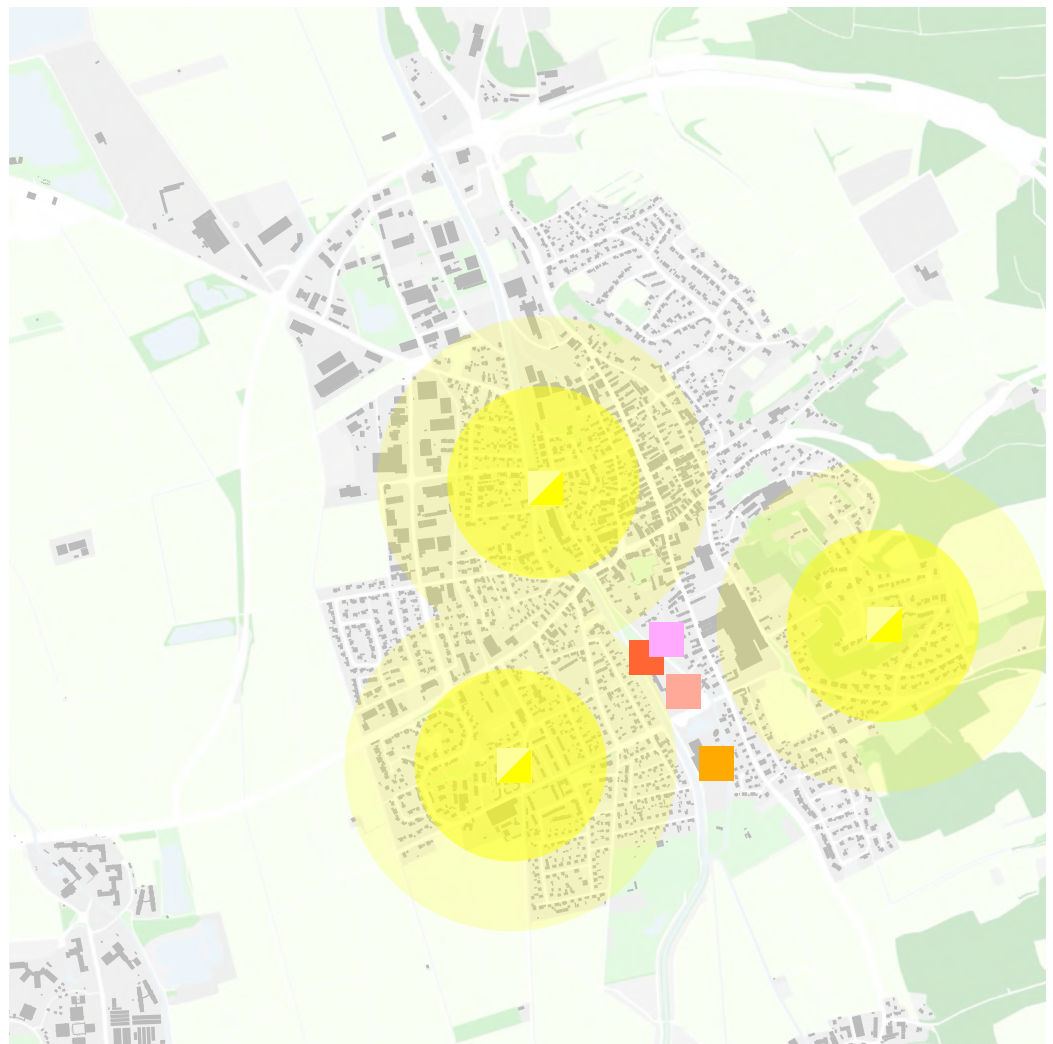


Abb. 044: Bildung und Betreuung  
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA;  
Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

Im Stadtgebiet befinden sich 3 Kindertageseinrichtungen zusammen genommen 280 Plätzen. Davon sind 60 Krippenplätze für Kinder unter 3 Jahren. Ende 2022 wohnten 215 Kinder unter 3 Jahren und 182 Kinder zwischen 3 und 6 Jahren in Thannhausen<sup>1</sup>. Während das Betreuungsangebot für Kinder im Kindergartenalter also gedeckt ist, ist dieses für Kinder im Krippenalter unterversorgt. Für das Jahr 2039 wird für die Altersgruppe 3-6 Jahre ein Wachstum von 4,4% vorhergesagt, während die Zahl von Kindern unter 3 Jahren um 7% schrumpfen wird.<sup>2</sup> Die Bereitstellung von mehr Betreuungsplätzen ist also angeraten, um die Situation sicherzustellen.

Im Schulzentrum von Thannhausen südlich der Altstadt befinden sich eine Grundschule, eine Realschule und eine Mittelschule mit zusammengefasst über 1100 Schülerinnen und Schülern. Alle Schulen bieten Ganztagesangebote an. Weiterhin bietet die Volkshochschule Krumbach An-

gebote in der Grundschule an. Außerdem befindet sich ein Familienstützpunkt des Landkreises im Alten Rathaus.

Im Osten der Gemarkung liegt das Schullandheim „Hühnerhof“.

In Thannhausen befinden sich mehrere Kirchen und zwei Moscheen.

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik. Genesis Online Bayern.

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel.

# Medizinische Versorgung

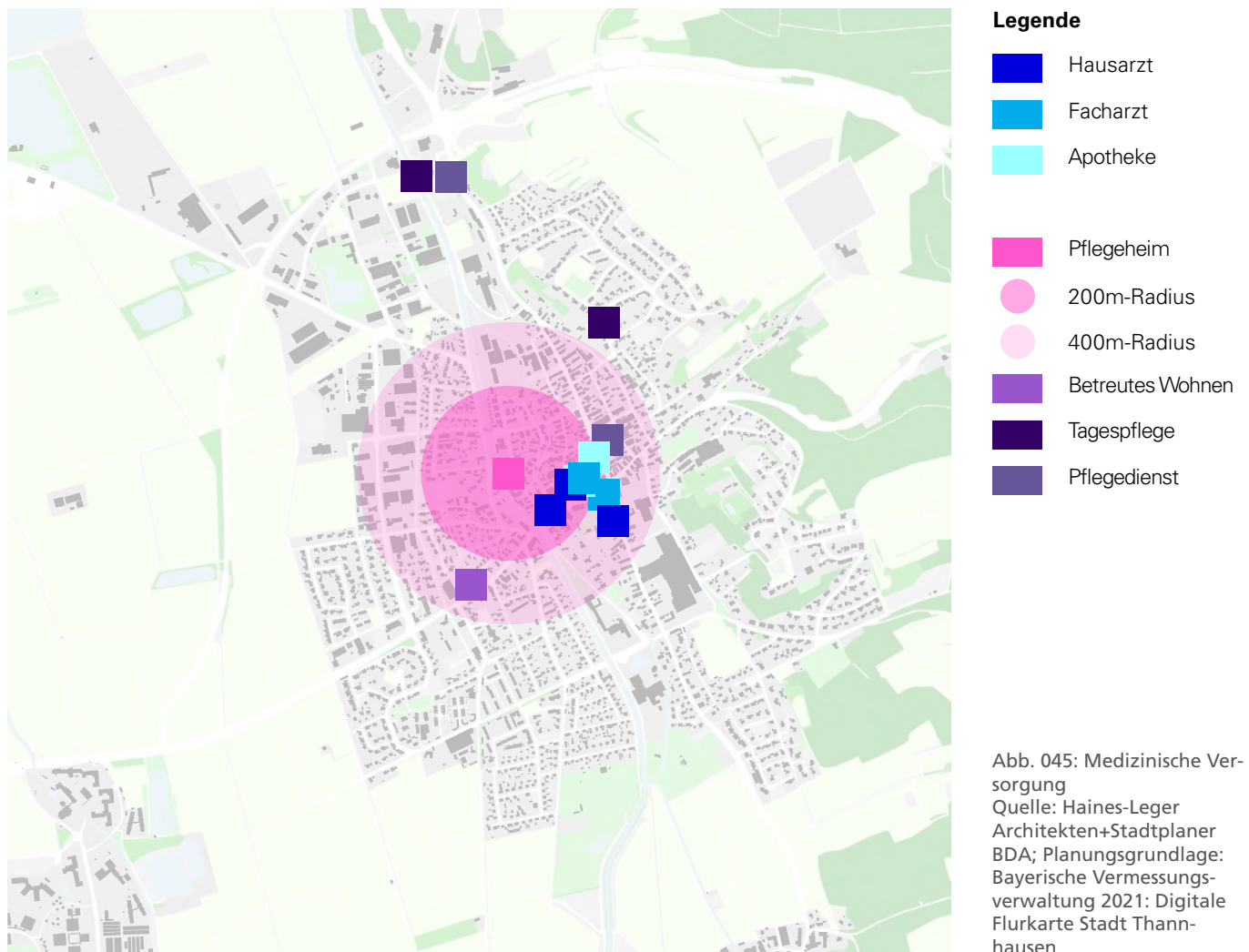


Abb. 045: Medizinische Versorgung  
 Quelle: Haines-Leger  
 Architekten+Stadtplaner  
 BDA; Planungsgrundlage:  
 Bayerische Vermessungs-  
 verwaltung 2021: Digitale  
 Flurkarte Stadt Thann-  
 hausen

In Thannhausen sichern mehrere Arztpraxen mit hauptsächlich hausärztlichen Leistungen eine medizinische Grundversorgung. Die Praxen befinden sich konzentriert in der Stadtmitte unweit des Rathauses. Fachärzte fehlen in vielen Bereichen. Das nächste Krankenhaus mit einem breiten Leistungsspektrum liegt im 10km entfernten Krumbach.

Eine Apotheke befindet sich in der Bahnhofstraße in zentraler Lage.

Mit dem vom Landkreis Günzburg betriebenen Stadlerstift existiert ein Pflegeheim mit 85 Plätzen. Weiterhin liegen in der Postgasse im ehemaligen Gasthaus „Schreiegg's Post“ sowie in den Gebäuden 4-4b zwei Wohnanlagen für Betreutes Wohnen, zweites unter der Trägerschaft des Bayerischen Roten Kreuzes. In der Ursberger Straße betreibt das Dominikus-Ringeisen-Werk außerdem eine Wohnanlage für Ambulant Betreutes Wohnen für Menschen mit Be-

hinderung.

Alle Anlagen befinden sich zentral, die wichtigsten Versorgungseinrichtungen sind nur wenige 100m entfernt.

Im Stadtgebiet gibt es außerdem noch Angebote für die Tagespflege bzw. ambulante Pflegedienste.

# Freizeit und Sport

## Legende

- Spielplätze
- 400m-Radius
- Sportplatz
- Tennisplatz
- Fitness-Studio
- Freibad
- Hallenbad
- Wasserskianlage
- Pumptrack
- Flugplatz
- Naturerlebnispfad
- Kalvarienberg
- Örtliche Wanderwege
- Fernradweg

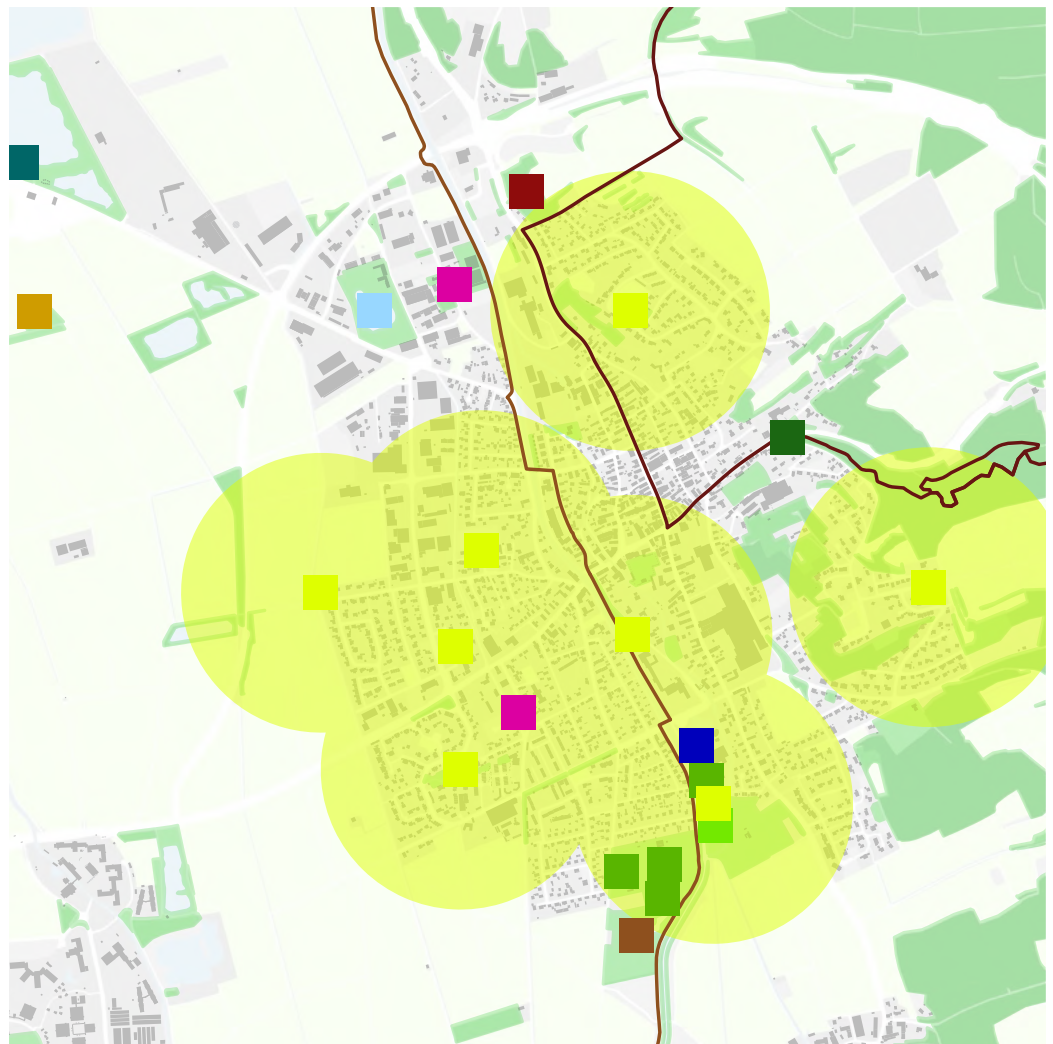


Abb. 046: Angebote für Freizeit und Sport  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA;  
 Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

Thannhausen besitzt für eine Stadt dieser Größe ein attraktives Angebot für Freizeit und Sport.

Das meiste Angebot an Sport konzentriert sich dabei im Süden, hier befinden sich Fußball- und Tennisplätze sowie die Pumptrack-Anlage. Im Norden schließt sich das Schulzentrum mit dem Hallenbad an. Darüber hinaus sind das Naturfreibad sowie die Wasserskianlage zwei überörtlich attraktive Freizeit-Attraktionen.

Die Fernradwege Mindeltal-Radweg, „7-Schwaben-Tour“ sowie „See, Seele und Selig“ durchqueren Thannhausen.

Östlich des Stadtgebiets lädt der Schluchtwald Hansenhohl mit einem Naturerlebnispfad und einem Krimi-Pfad zum Entdecken ein. Von dort existieren auch schöne Übergänge in den Naturpark Augsburg-Westliche Wälder. Ein Wanderweg führt direkt durch die Innenstadt. Entlang des Wanderwegs liegen auch

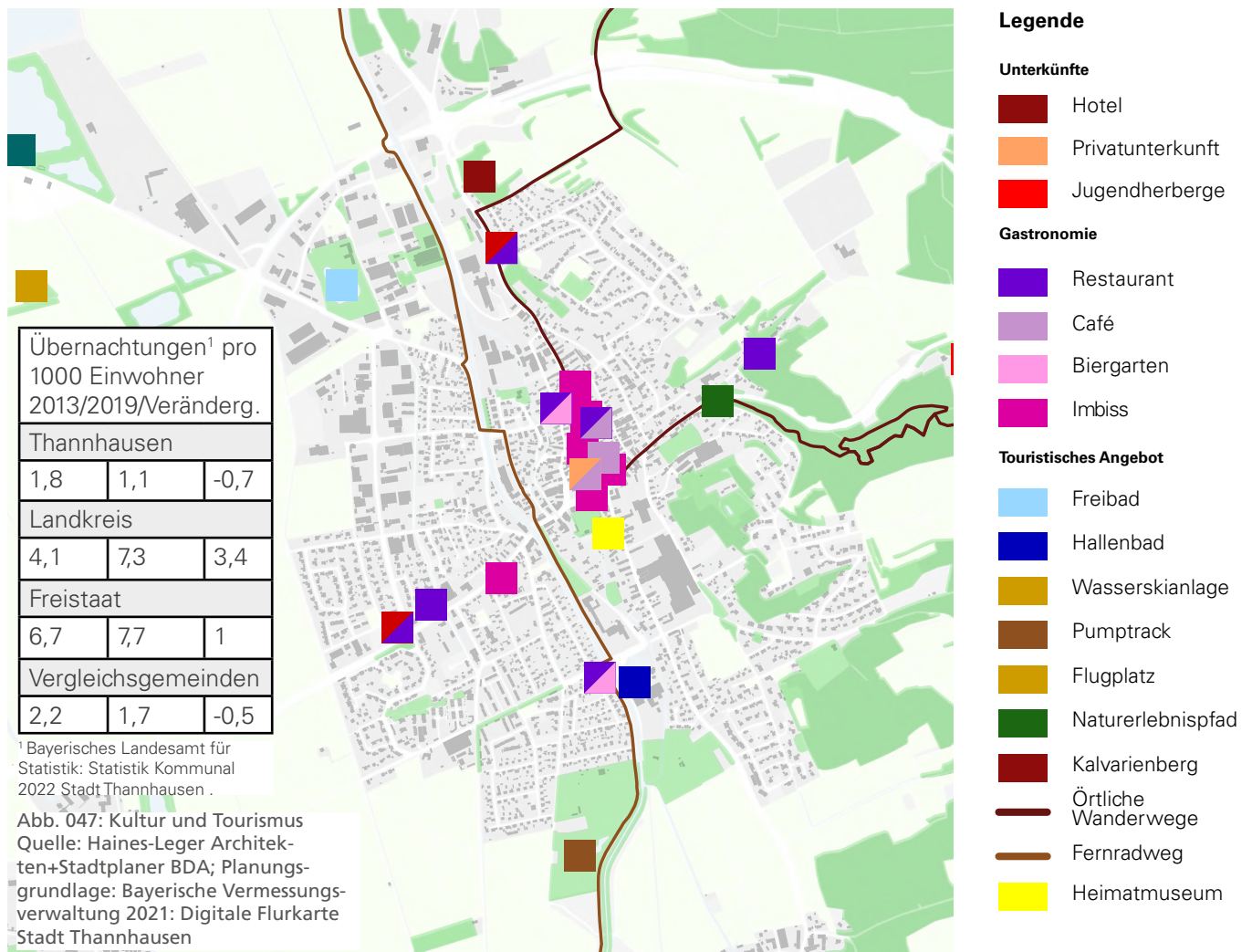
ein Kalvarienberg sowie weiter östlich das Mehlbrünnele mit einer Wassertretstelle.

Südlich der G54 liegt noch das Fluggelände des Mittelschwäbischen Luftsportvereins

Mit Blick auf die Karte wird deutlich, dass die Abdeckung mit Spielplätzen ausreichend ist. Einzig im Gebiet nordöstlich der Innenstadt besteht eine kleine Lücke.

Abseits der Einrichtungen besteht noch eine Vielzahl an Vereinen in den Bereichen Sport und Kultur. Allein die TSG Thannhausen hat nach eigenen Angaben über 1000 Mitglieder.

# Kultur und Tourismus



Das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten fällt ausreichend aus. Im Norden an der Hölderlinstraße befindet sich das Hotel Barbarahof mit 12 Zimmern, im Westen an der Ursberger Straße das Hotel Sonnenhof mit 17 Zimmern verschiedener Größe. Beide Einrichtungen haben einen Restaurant-Betrieb.

Im Zentrum befindet sich in der Postgasse noch eine Privatunterkunft, außerdem existiert im Osten an der alten B300 noch die Jugendherberge „Hühnerhof“. Mit 3445 Übernachtungen und einer Auslastung der Betten von ca. 15% im Jahr 20212 sind diese Angebote ausreichend.

Gastronomisch gesehen ist die Situation mit mehreren Restaurant verschiedener Küchen, Cafés und Imbissen gut bis sehr gut. Es finden sich sogar zwei Biergärten.

Ein touristisches Potenzial ist mit den vielfältigen Angeboten v.a. aus Sport und Natur vorhanden (siehe vorherige Abschnitt). Erwähnenswert ist hier noch das Heimatmuseum im denkmalgeschützten Tuch-

macherhaus, das vom Heimatverein betreut wird und Exponate aus der Stadtgeschichte zeigt. Der Arzt und Schriftsteller Wilhelm Bauberger sowie der Schriftsteller Christoph von Schmid stehen hier im Vordergrund.

Der Stadt fehlt eine größere, zentrale Räumlichkeit in Form einer Stadthalle, in der größere Veranstaltungen stattfinden können. In der Vergangenheit gab es diesbezüglich Ideen, eine zentrale Lösung scheitert jedoch vor allem am Lärmschutz.

Die Übernachtungszahlen pro Einwohner sind in den letzten 10 Jahren kontinuierlich gesunken. Die folgenden Jahre sind aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht aussagekräftig. Dennoch muss festgehalten werden, dass sich der Tourismus in Thannhausen „auf dem Rückzug“ befindet, und hier große Handlungsbedarfe bestehen.

# Grünflächen

## Legende

- Grünflächen
- Gewässer
- Versiegelte Flächen
- Gebäude

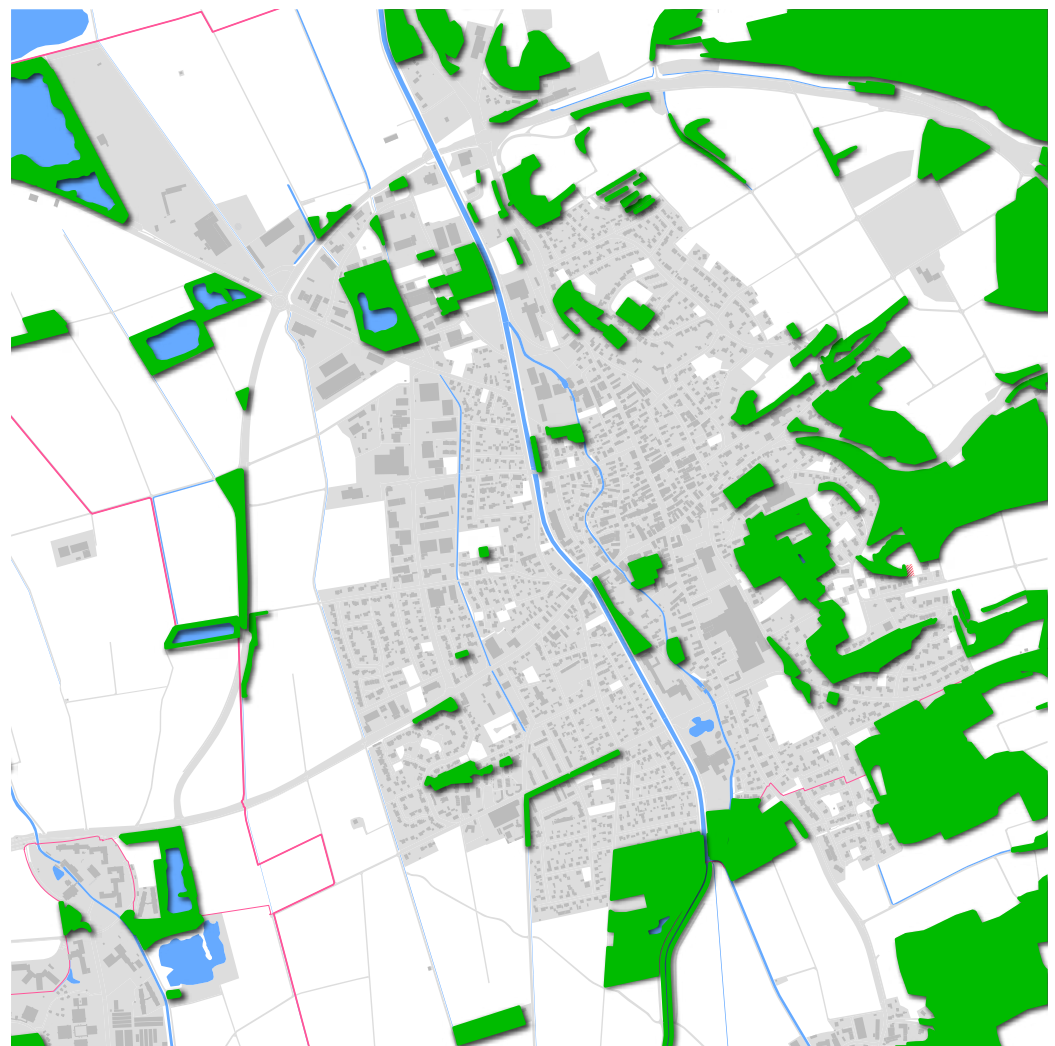


Abb. 048: Begrünung des Stadtgebiets  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

## Legende

- Stark begrünt
- Stark versiegelt



Abb. 049: NDVI-Index<sup>1</sup>

Im Stadtgebiet selbst finden sich vor allem im Westen nur wenige dezidiert ausgewiesene Grünflächen. Der Osten ist durch die unbebauten Hügel auf der Mindelleite aufgelockert. Besonders die Mindel und der Mühlbach sind wertvolle grüne Achsen, die sich in Nord-Süd-Richtung durch das Siedlungsgebiet ziehen. An diesen liegen auch größere Grünflächen wie der Rösch-Park.

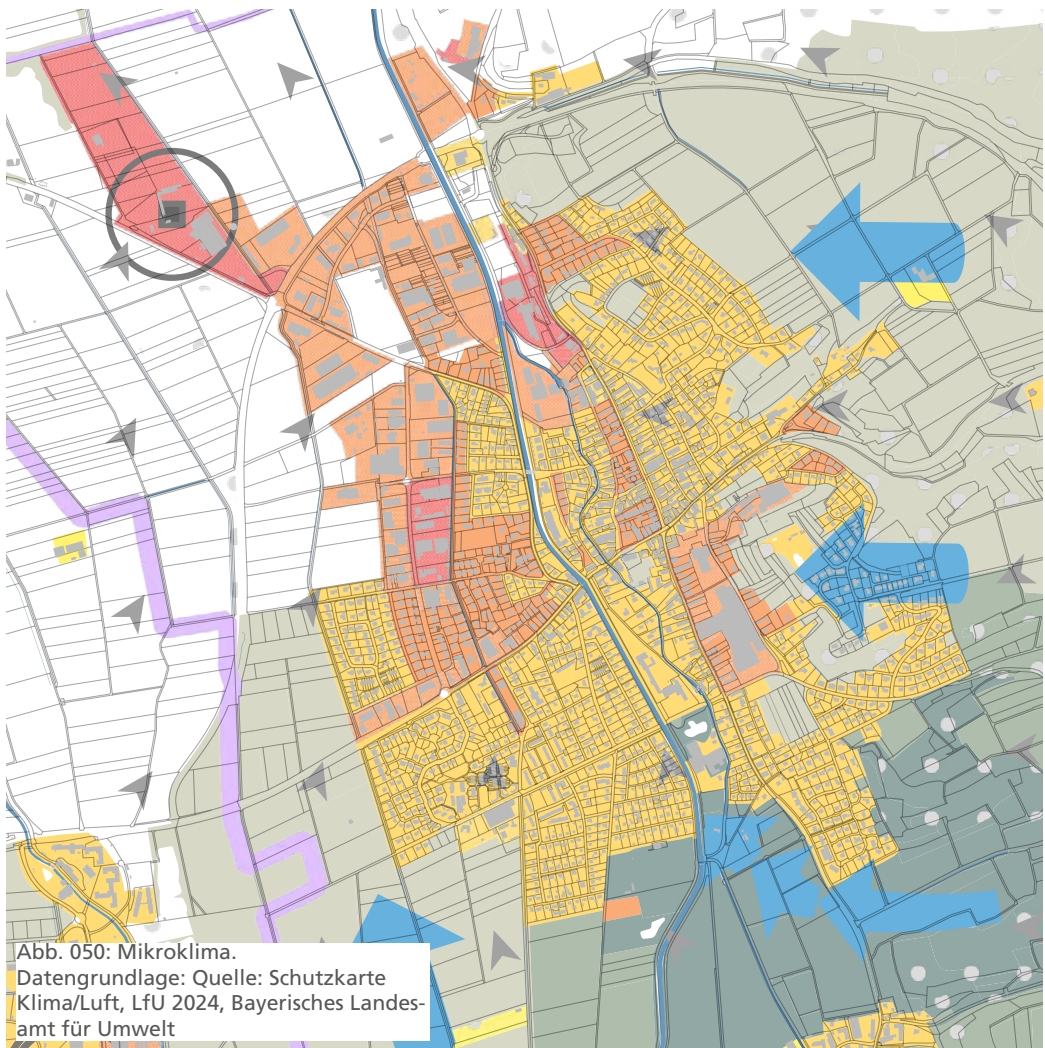
Die private Begrünung in den Gärten und die alles in allem lockere Siedlungsstruktur in den Wohngebieten kompensiert den Mangel an öffentlichem Grün.

Mit Blick auf den NDVI-Index wird jedoch der starke Versiegelungsgrad der Gewerbeflächen und von Teilen der Innenstadt sichtbar. Auf diesen Flächen sollten Maßnahmen wie eine stärkere Begrünung sowie eine Flächenentsiegelung ergriffen werden.

<sup>1</sup> Quelle: Sentinel-Daten von Copernicus, Europäische Union



# Mikroklima



## Legende

- Kaltluftprozesse**
- Flächenabfl. KL
  - Lineare KL-Bahn
  - Fließrichtung KL
  - Vorw.trajektorien
  - Reg. KL-System
  - Kühlinsel Wald
- Luftqualität**
- Belast. Verkehr
  - Großemittenten
- Ausgleichsraum - Bedeutung f. Kaltluft**
- sehr hoch
  - hoch
  - erhöht
  - gering
- Wirkraum - Belastungsstufen mit/ohne Wohnfunkt.**
- Stufe 1
  - Stufe 2
  - Stufe 3
  - Stufe 4
  - Stufe 5
  - Stufe 6

Im Zeitraum bis 2050 wird für den Landkreis Günzburg bis zu eine Vervierfachung der Hitzetage (Tageshöchsttemperatur über 30°C) prognostiziert.<sup>1</sup> Die Temperatur hat einen direkten Einfluss auf die Menge an Feinstaub in der Luft. Mit Blick auf die mikroklimatische Planungshinweiskarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt werden die durch Feinstaub belasteten und mit Frischluft unterversorgten Gebiete der Kernstadt sichtbar. Diese befinden sich besonders im Umfeld der Gewerbegebiete im Westen und Nordwesten sowie von größeren Gewerbebetrieben, hier u.a. die Fleischwerke Zimmermann. Mit der Firma Ehl findet man hier auch einen Großemittenten vor.

Ein besonderer Hauptaugenmerk muss auf den Gebieten mit Wohnfunktion gelegt werden. Diese sind unter anderem die Wohngebiete „Mittleres Ried“ sowie „Bruckmahd“ südlich und östlich des Gewerbegebiets „Mittleres Ried Nord“, sowie die Wohngebiete rund um die Fleischwerke, sowie die

Wohngebiete zwischen Herrgotts- und Gigelesberg. Weiterhin belastet ist die westliche Wohnbebauung in der Bahnhofstraße, wohl bedingt durch die Kombination aus dem Verkehr sowie der Trennungswirkung der östlichen Bebauung für die Kaltluft. Wichtige Maßnahmen wären hier die Reduktion von klimaschädlichen Emissionen, die Entsiegelung der Böden sowie die Schaffung grüner Infrastruktur wie Grünflächen und -schneisen.

Die östlichen Täler in der Mindelleite stellen wichtige Kaltluftbahnen dar. Da hier das Gros der Ausgleichsräume, besonders Wälder und extensiven Grünflächen liegen, die in erheblichem Maß für die Kaltluftbildung verantwortlich sind. Es ist daher von großer Wichtigkeit, diese Kaltluftbahnen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

<sup>1</sup> Klimatool der Zukunft, Bayerisches Klimainformationssystem

# Starkregengefahren

## Legende

- mäßiger Abfluss
- erhöhter Abfluss
- starker Abfluss
  
- Geländesenken & Aufstaubereiche
- Gewässerflächen
- Wassersensible Bereiche
- Hochwassergefahrenfläche HQ100

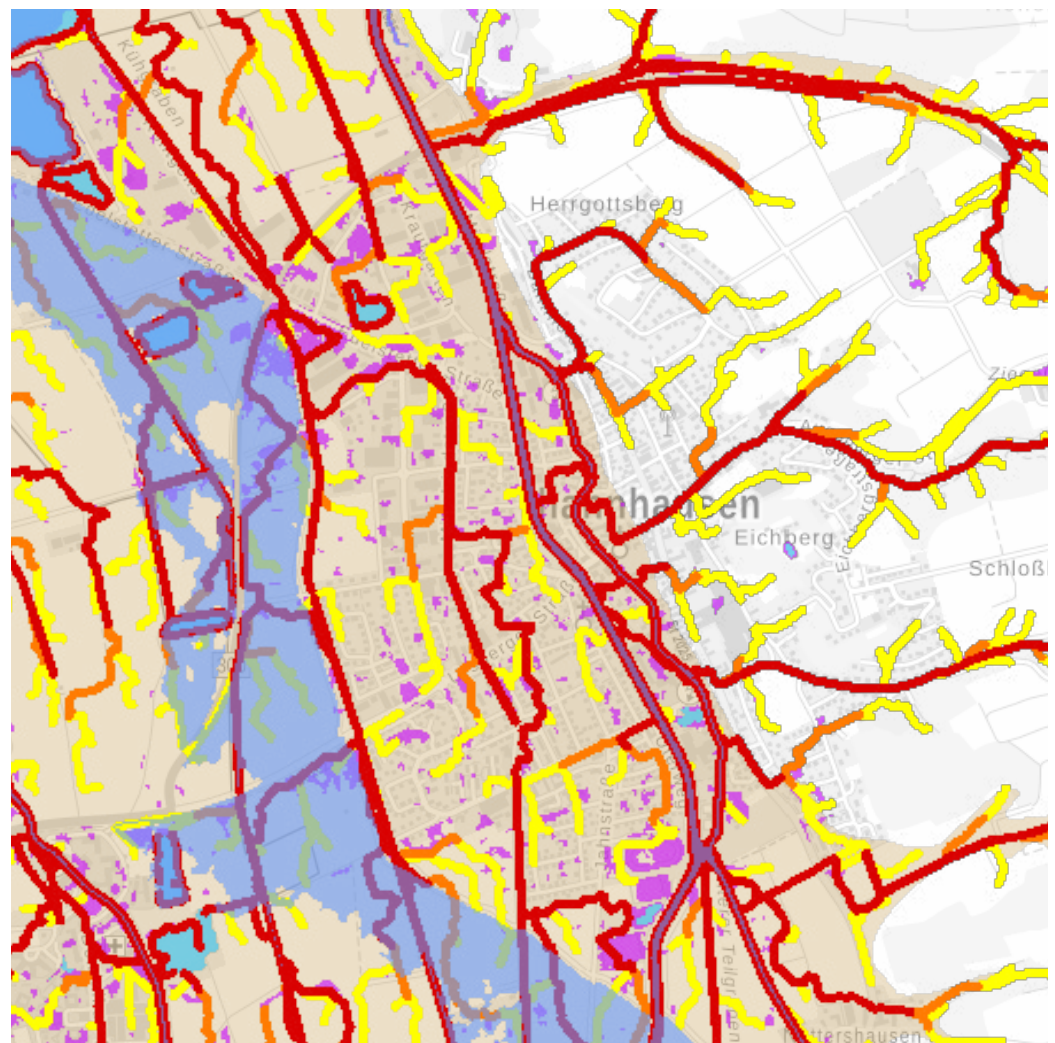


Abb. 051: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut. Quelle: LfU 2024

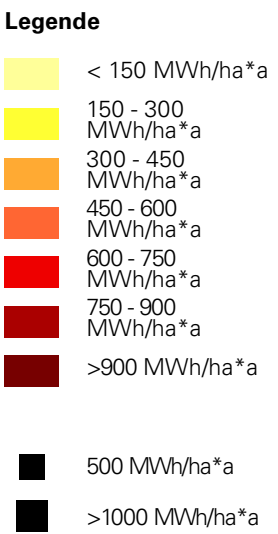
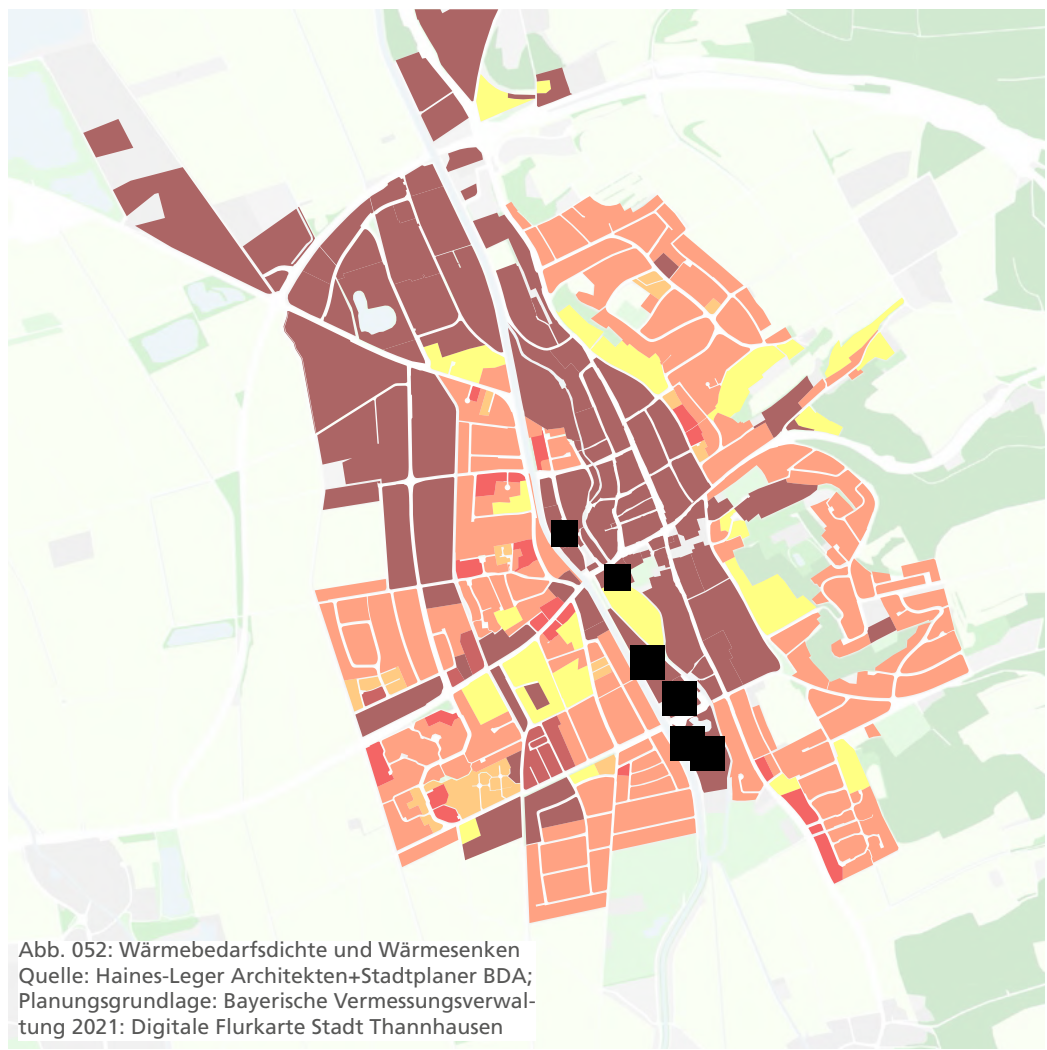
Durch die Flutkatastrophen 2016 in Simbach am Inn, 2021 im Ahrtal oder 2024 im Mindeltal ist das Thema „Starkregen“ und wie man prophylaktisch damit umgehen sollte, nochmals mehr in das öffentliche Bewusstsein gerückt. Im Zuge des Klimawandels wird mit einer Häufung von Starkregeneignissen gerechnet. Für den Landkreis Günzburg werden im Zeitraum bis 2050 durchschnittlich 5,6 Tage im Jahr mit einer Regenmenge von mehr als 25 Litern pro Quadratmeter prognostiziert.<sup>1</sup> Besonders stark versiegelte Flächen wie breite Straßenzüge oder Plätze können solche Wassermengen trotz Kanalabflüssen nicht schnell genug aufnehmen und können sich zu Aufstaubereichen oder, im Falle einer stärkeren Topografie, zu Sturzbächen entwickeln. Letztere stellen eine Lebensgefahr für querende Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer dar und haben eine massive Erosionswirkung auf die Gebäude und das Gelände. In Thannhausen stellen besonders die im Osten an der Mindelleite gelegenen, abfallenden Straßen wie

die Augsburgische Straße, die Hölderlinstraße oder die Abt-Sartor-Straße solche Einfallstore für den Starkregen-Abfluss dar. Auf eine starke Abfluss-Kapazität ist auf diesen Straßen zu achten. Weiterhin ist das gesamte Kernstadt-Gebiet von mehreren Geländesenken geprägt, auf denen sich das Regenwasser aufstauen könnte. Bei einem genaueren Blick fällt auf, dass viele dieser Flächen Grünflächen oder Baulücken darstellen. Bei der Aktivierung dieser Flächen muss daher darauf geachtet werden, wie sich die Bebauung auf den Regenwasserabfluss auswirkt.

Durch den neu errichteten Schutzdamm ist Thannhausen hingegen gut gegen Hochwasser der Mindel geschützt.

<sup>1</sup> Klimatool der Zukunft, Bayerisches Klimainformationssystem

# Wärmebedarfsdichte



S.-Typ	Wärmebedarf (MWh/ha*a) <sup>1</sup>
ST1	255
ST2	456
ST4	425
ST5a	645
ST5b	785
ST6	1.013
ST9	1.102
ST10a	1.017
ST10b	*
ST11a	*
ST11b	1.253

Abb. 052: Wärmebedarfsdichte und Wärmesenken  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA;  
 Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

Die Wärmebedarfsdichte stellt den Wärmebedarf pro Fläche und Jahr in MWh/ha\*a dar. Sie leitet sich direkt aus der Siedlungstypologie ab.<sup>1</sup> Eine Berücksichtigung des Gebäudealters erfolgt bei dieser Methode nicht, deshalb sind bei gleichen Siedlungsstrukturen geringe Abweichungen möglich. Die Wärmebedarfsdichte gibt wichtige Hinweise auf die Rentabilität von gemeinsamen Wärmeversorgungskonzepten.<sup>1</sup> Sie ist damit ein wichtiger Baustein der kommunale Wärmeplanung. Einen hohen Wärmebedarf weisen in erster Linie die Industriegebiete auf, die sich durch die Produktion von Gütern auszeichnen, aber auch die verdichteten Wohngebiete entlang der Ursberger- und der Fritz-Kieninger-Straße sowie die Innenstadt. Wärmesenken sind jene Gebäude, die eine ausreichend hohe Wärme-Abnahme sicherstellen. Dazu zählen in größerem Maßstab die Schulen und das Hallenbad, aber auch das Rathaus und das Pflegeheim. Hier bietet sich die Prüfung eines Nahwärmenetzes mit zentraler Wärme-

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren (2011): Leitfadenergienutzungsplan. In Zusammenarbeit mit der Technischen Universität München.

-versorgung durch ein Blockheizkraftwerk an. Als primärer Energieträger kommt hier Erdgas, Biogas und Holzgas infrage. Eine Nutzung mit Wasserstoff ist möglich, jedoch dann mit höheren Kosten verbunden.

Nach Angaben der Stadt kommt im Rathaus eine moderne Gasheizung zum Einsatz. Das Kinderhaus Löwenzahn heizt mit einer Hackschnitzel-Anlage. Die Mittelschule soll demnächst saniert und auch eine moderne Heizung erhalten. PV-Anlagen befinden sich auf keiner der kommunalen Liegenschaften.

### **3 SWOT Analyse**

Die SWOT-Analyse basiert auf der durchgeführten Bestandsanalyse. Sie bewertet die Kernstadt im Hinblick auf ihre Stärken (Strengths), Schwächen (Weaknesses), Potenziale bzw. Chancen (Opportunities) und Restriktionen bzw. Gefahren (Threats) und dient damit der Positionsbestimmung. Zudem bildet die Analyse die Basis für eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen und Strategien. Für die Zukunft gilt es, vorhandene Stärken weiter zu stärken, Schwächen zu beheben, in geeigneter Weise auf Restriktionen zu reagieren sowie bestehende Potenziale zu nutzen.








# Stärken und Potenziale








## Legende

### Stadtbild & Wohnen

-  Historische Altstadt
-  Neue Stadtmitte
-  Wasser im Stadtbild
-  Wohnbauflächen-Arrondierung
-  Hochwasserschutz

### Mobilität & Verkehr

-  Westumfahrung
-  Radwegenetz
-  Mindelpromenade

### Gewerbe, Einzelhandel & Versorgung

-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Versorgungsschwerpunkt
-  Gewerbe-Standorte
-  Arrondierungsflächen Gewerbe

### Soziale & Medizinische Infrastruktur

-  Bildungsstandort

### Freizeit, Kultur & Tourismus

-  Freizeitstandorte
-  Fernradwege/Wanderwege
-  Naturpark Augsburg-Westliche Wälder

### Natur, Freiraum & Klima






-  Grüne Flanke Mindelleite
-  Grünflächen
-  Erholungsraum Mindetal
-  Kaltluftbahnen
-  Erneuerbare Energien

Abb. 053: Stärken und Potenziale  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

Abb. 054: Altbauten in der Bahnhofstraße



### Historische Altstadt

Die Altstadt ist auch heute noch aufgrund der zahlreichen historischen Gebäude in ihrer Struktur ablesbar. Sie bildet die identitätsstiftende sowie funktionale Mitte der Stadt

Abb. 055: Rathaus mit Raiffeisenplatz



### Neue Ortsmitte

Mit der neu gestalteten Ortsmitte hat die Stadt ein gestalterisch attraktives und modernes Zentrum erhalten, das Identität stiftet und als sozialer Treffpunkt dient.

Abb. 056: Fußweg am Mühlbach



### Wasser im Stadtbild

Die beiden Fließgewässer stellen nicht nur ein attraktives, erfahrbares Element im Ortsbild dar, sondern besitzen durch die grünen Begleitstrukturen auch wertvolle mikroklimatische und ökologische Funktionen.

Abb. 057: Potenzielle Wohnbauflächen Südwest



### Wohnbauflächen - Arrondierung

Die ergriffenen Maßnahmen gegen Hochwasser-Ereignisse ermöglichen im Südwesten des Stadtgebiets attraktive Neubauflächen für das Wohnen mit Nähe sowohl zum Stadtzentrum als auch zu den grünen Naherholungsgebieten.

Abb. 058: Hochwasser-Damm



### Hochwasserschutz

Der neu erbaute Damm ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur Eindämmung von Hochwasser der Mindel im südlichen und westlichen Stadtgebiet.



## Westumfahrung

Die Westumfahrung sorgt für eine Entlastung der Hauptverkehrsachsen in den zentralen Lagen Thannhausens und ist damit enorm wichtig für eine vitale Stadtmitte mit hoher Lebens- und Wohnqualität.



Abb. 061: Westumfahrung

## Radwegenetz

Im Stadtgebiet existieren bereits einige ausgewiesene Radwege, die im nächsten Schritt um einige weitere Wege zu einem schlüssigen Radwegenetz verknüpft werden sollten.



Abb. 059: Radweg am östlichen Ortsrand

## Mindelpromenade

Die Mindelpromenade ist eine wichtige Infrastruktur für die Naherholung. Durch einige punktuelle Aufwertung kann der Erlebnis Raum Fluss noch gestärkt werden.



Abb. 062: Mindelpromenade im Süden

## Zentraler Versorgungsbereich

Im Zentralen Versorgungsbereich konzentriert sich die Großzahl der Händler mit zentrenrelevantem Sortiment sowie der Dienstleister. Dies sorgt für eine lebenswerte und vitale Innenstadt.



Abb. 063: Geschäfte in der Bahnhofstraße

## Versorgungs-Schwerpunkte

Die Supermärkte und Discounter im Westen und insbesondere in zentraler Lage im Stadtzentrum besitzen wichtige Versorgungs-Funktionen für die Stadt und das Umland und sind darüber hinaus gut angebunden.



Abb. 060: Versorger im westlichen Gewerbegebiet

Abb. 064: Gewerbegebiet  
Krautgarten



### Gewerbe-Standorte

Thannhausen ist aufgrund seiner gut angebundenen Gewerbegebiete ein attraktiver und starker Gewerbeort. Diese gilt es weiter zu stärken und auszubauen.

Abb. 065: Potenzialflächen  
im Norden



### Arrondierungsflächen Gewerbe

Um den Gewerbeort weiter zu stärken ist es wichtig, bestehenden und interessierten Unternehmen Erweiterungs- und Ansiedlungspotenziale aufzuzeigen. Im Norden der Stadt bestehen solche Flächen.

Abb. 066: Mittelschulen  
mit Kieninger-Weiher



### Bildungs-Standort

Mit dem Schulzentrum, bestehend aus der Grundschule, der Realschule und der Mittelschule, besitzt Thannhausen einen starken Bildungs-Standort, auch für die Umland-Gemeinden, der weiterhin gefördert werden sollte.

Abb. 067: Pumptrack-Anlage  
im Süden der Stadt



### Freizeit-Standorte

Durch seine reizvolle landschaftliche Lage, aber vor allem auch durch die städtischen Anlagen wie den Sportplätzen, der Pumptrack-Anlage, dem Naturfreibad oder der Wasserski-Anlage weist die Stadt einen hohen (überregionalen) Freizeit-Wert auf.

Abb. 068: Mindel-Radweg



### Fernradwege/Wanderwege

Thannhausen ist Ausgangspunkt bzw. Zwischenstation verschiedener Fernradwege und örtliche Wanderwege. Besonders im Bezug auf die Fernradwege sollte man das touristische Potenzial nutzen und ausbauen, bspw. mit einer Raststation am Mortain-Platz.

### Naturpark Augsburg-Westliche Wälder

Der östlich der Stadt gelegene Naturpark „Augsburg - Westliche Wälder“ ist mit seinem großen Netz an Wander- und Radwegen ein überregional bedeutendes Naherholungsgebiet.



Abb. 069: Wanderweg im östlichen Forst

### Grüne Flanke Mindelleite

Die begrünte Mindelleite ist nicht nur ein attraktives Panorama am östlichen Siedlungsrand sondern stellt auch einen Übergang in die östlichen Naherholungsgebiete dar



Abb. 070: Mindelleite

### Grünflächen

Die innerörtlichen Grünanlagen werten nicht nur die Wohnumfeldqualität auf, sondern beeinflussen auch die direkte Umgebung in mikroklimatischer Sicht positiv.



Abb. 071: Grünfläche an der Röschstraße

### Kaltluftbahnen

Die begrünten Täler in der Mindelleite stellen wichtige Kaltluftbahnen zur mikroklimatischen Abkühlung des Stadtgebiets dar. Die Freihaltung von Bebauung besitzt große Priorität.



Abb. 072: Kleines Tal an der Mindelleite

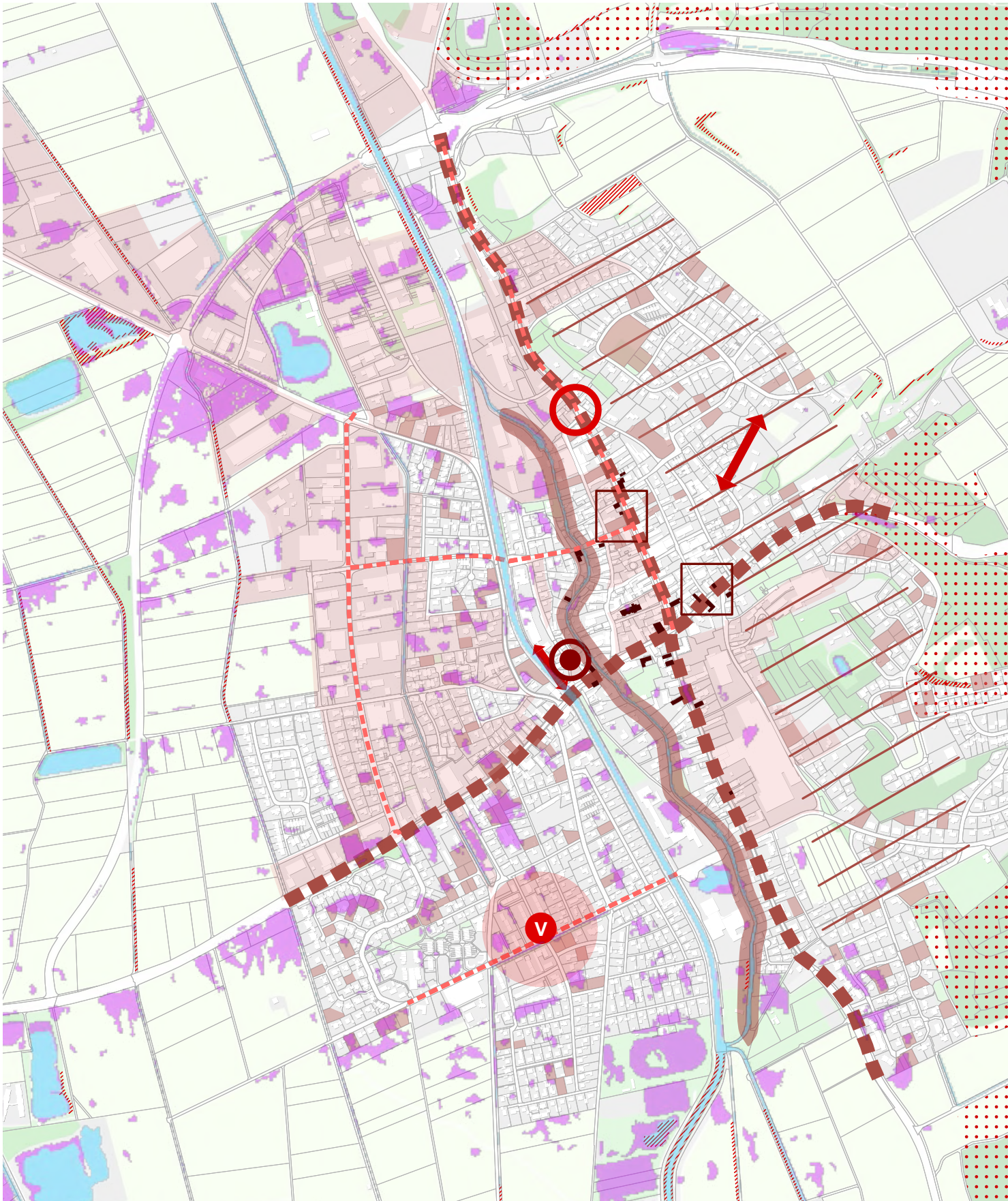
### Erneuerbare Energien

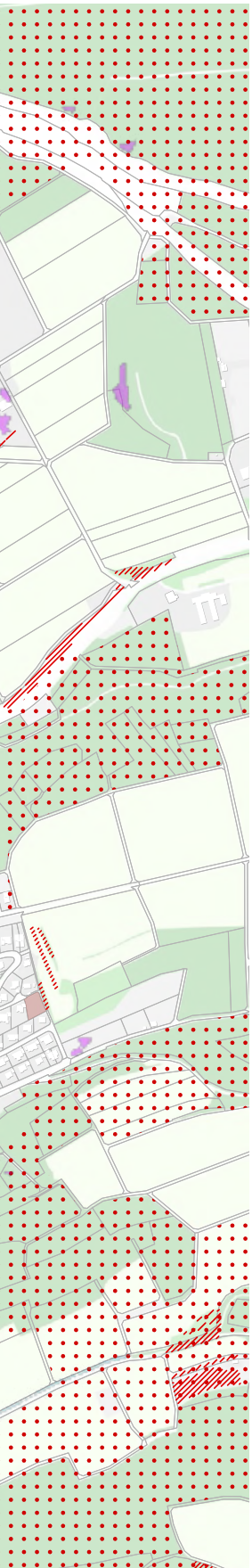
In den vergangenen Jahren wurden mehrere Solarparks auf den Höhen der Mindelleite ausgewiesen, die einen großen Beitrag zu einem grünen Energie-Mix der Stadt Thannhausen leisten. Entlang des Mühlbachs liegen einige Wasserkraftwerke.



Abb. 073: Freiflächen-PV-Anlage im Nordosten

# Schwächen und Risiken








## Legende

### Stadtbild & Wohnen

-  Baulücken Wohnen
-  Leerstände im Zentrum
-  Sanierungsschwerpunkte
-  Einbindung Mühlbach
-  Ungestalteter Stadteingang
-  Unbelebter Mortain-Platz

### Mobilität & Verkehr

-  Verkehrsbelastung
-  Lücken im Radwegenetz
-  Lücken im Fußwegenetz

### Gewerbe, Einzelhandel & Versorgung

-  Fehlender Versorger

### Natur, Freiraum & Klima

-  Klimatischer Belastungsraum
-  Starkregenabfluss
-  Starkregensenken
-  Restriktion Biotope
-  Restriktion Okokontoflächen
-  Restriktion Landschaftsschutzgebiet

Abb. 074: Schwächen und Risiken  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

Abb. 075: Baulücke in der Lindenstraße



### Baulücken Wohnen

Es finden sich im gesamten Stadtgebiet Baulücken, deren Aktivierung ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Innenentwicklung darstellt.

Abb. 076: Leerstand in der Edmund-Zimmerman-Str.



### Leerstände im Zentrum

Leerstände stellen nicht nur ungenutzte Einzelhandels- oder Gewerbe-Potenziale dar sondern wirken sich durch ihr Erscheinungsbild auch negativ auf das Stadtbild und die Attraktivität von Einzelhandelslagen aus.

Abb. 077: Sanierungsbedürftige Althofstelle



### Sanierungsschwerpunkte

Die Sanierungsschwerpunkte in der nördlichen Bahnhofstraße sowohl in der Augsburgers Straße stören das ansonsten harmonische, historische Stadtbild empfindlich. Hier sollten durch gezielte Kontaktaufnahme und Förderungen Anreize gesetzt werden.

Abb. 078: Mühlbach in der Röschsstraße



### Einbindung Mühlbach

Der Mühlbach durchfließt die historische Altstadt Thannhausens in ihrer gesamten Länge, nur an wenigen Stellen ist der Bach jedoch erfahrbar und harmonisch in das Stadtbild eingebunden. Besonders trifft dies auf die Stellen in der Röschsstraße und „Am Mühlbach“ zu.

Abb. 079: Kreuzung Bahnhofstraße - Kegelstraße



### Ungestalteter Stadteingang

Der ungestaltete Stadteingang im Norden bewirkt keine attraktive Empfangsgeste. Gerade in Hinblick auf das dominante, vorgelagerte Gewerbe könnte ein gut gestalteter Stadteingang positive Effekte erzielen.

### Unbelebter Mortain-Platz

Der Mortain-Platz, gestalterisch an einen französischen Place angelehnt, besitzt grundlegend positive, gestalterische Elemente, die sich jedoch nicht auf die Vitalität des Platzes auswirken. Ein Schlüssel wären interaktive Elemente wie ein Wasserfeld/ Brunnen oder eine Boule-Bahn.



Abb. 082: Mortain-Platz

### Verkehrsbelastung

Die Belastung der Haupt-Verkehrsachsen, gerade auch durch den Schwerlastverkehr, wirkt sich hemmend auf die Attraktivität der Innenstadt und den zentralen Geschäftsbereich aus.



Abb. 080: Verkehr in der Stadtmitte

### Lücken im Fuß-/Radwegenetz

Im Fuß- und Radwegenetz bestehen an einigen Stellen Lücken, insbesondere in der Verbindung der einzelnen Stadtquartiere. Ein Beispiel ist die Verknüpfung der Tannenbergstraße mit dem Kohlstatt-Weg.



Abb. 083: Tannenbergstraße

### Fehlender Versorger

Seit dem Umzug des Rewe-Markts im Zentrum fehlt für das südwestliche Stadtgebiet noch ein Versorger. Dies wird insbesondere im Hinblick auf potenzielle Wohnflächenarrondierungen im Südwesten relevant.



Abb. 084: Heutiger Sonderpreis-Markt

### Klimatischer Belastungsraum

Das nordwestliche Gewerbe erzeugt in Verbindung mit einem hohen Versiegelungsgrad einen klimatischen Belastungsraum, der sich besonders negativ auf die benachbarten Wohngebiete auswirkt.



Abb. 081: Betonwerk im Thannhauser Westen

Abb. 085: Beatussteig



### **Starkregenabfluss**

Die starke Topografie der Mindelleite begünstigt einen linearen Starkregenabfluss, der sich auf den Erschließungsstraßen sammelt und lokal zu Überschwemmungsereignissen führen kann.

Abb. 086: Stadion als Regensenke



### **Starkregensenken**

In Kombination mit dem Starkregenabfluss (s.o.) stellen Starkregensenken Bereiche dar, in denen Überschwemmungsereignisse gefördert werden. Dies ist natürlich besonders problematisch, wenn sich hier Wohnnutzungen oder Versorgungsinfrastrukturen befinden.

Abb. 087: Biotop am Sport- und Freizeitareal



### **Biotope, Ökokontoflächen & LSG**

Biotope, Schutzgebiete und Ökokontoflächen stellen zwar keine „Schwäche“ im eigentlichen Sinne dar, sind jedoch Gebiete, die sich für die kommunale Planung unter Umständen als restriktiv darstellen.





## **4 Leitbild und Zielkonzept**

Das Leitbild stellt in anschaulicher (und evtl. auch etwas zugespitzter) Form die wichtigsten städtebaulichen Ziele für die nächsten 10-15 Jahre dar. Diese basieren auf der vorangegangenen Analyse. Die Ziele werden im Zielkonzept näher erläutert.



# Leitbild





### Legende

-  Histor. Altstadt bewahren & pflegen
-  Hauptverkehrsachsen beruhigen
-  Altstadtboulevard gestalten
-  Verkehrsachsen begrünen
-  Radwegenetz ausbauen
-  Mindelpromenade durchgäng. gestalten
-  Grüne Insel schaffen
-  Gewässer einbinden
-  Versorgung sichern & ausbauen
-  Bildungsstandort sichern & stärken
-  Freizeitstandorte sichern & stärken
-  Innenentwicklung vorantreiben
-  Wohnbauflächenarrondierung prüfen
-  Gewerbeflächen arrondieren
-  Gewerbestandorte sichern & stärken
-  Flächen begrünen und entsiegeln
-  Grüne Mindelleite sichern
-  Starkregenabflüsse absichern
-  Kaltluftbahnen sichern

Abb. 088: Leitbild  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

# Zielkonzept

## **Historische Altstadt bewahren**

Die Altstadt mit ihrem hohen Besatz an historischen und teils denkmalgeschützten Gebäuden ist ein städtebauliches Gut, das es zu bewahren und stärken gilt, beispielsweise durch eine fachgerechte Sanierung.

## **Hauptverkehrsachsen beruhigen**

Die Hauptverkehrsachsen wie die Bahnhofstraße sowie die Edmund-Zimmermann-Straße sind stark vom Verkehr, auch durch LKW, betroffen. Eine Beruhigung dieser Straßen, etwa durch Umgestaltungsmaßnahmen oder verkehrsplanerische Eingriffe, könnte die Attraktivität der Innenstadt deutlich stärken.

## **Altstadtboulevard gestalten**

Unter der Prämisse einer Umgestaltung der Bahnhofstraße könnten deutliche Zugewinne bei der Steigerung der Attraktivität für Fußgängerinnen und Fußgänger, Händler und Gastronomie erreicht werden. Sei dies durch den Ausbau der Fußwege oder die Gestaltung von Plätzen für die Außengastronomie.

## **Verkehrsachsen begrünen**

Eine Begrünung der zentralen Verkehrsachsen sorgt für eine zusätzliche Aufwertung des Innenstadtbereichs und verbessert das Mikroklima.

## **Radwegenetz ausbauen**

Durch die Ergänzung fehlender Verbindungsrouten sowie die Investition in die bessere Sicherung und Kommunikation der Radwege kann das bereits bestehende Radwegenetz aufgewertet werden.

## **Mindelpromenade durchgängig gestalten**

Die Mindelpromenade ist eine wichtige Spazierroute entlang des Grün- und Erlebnisraums Mindel. Durch punktuelle Eingriffe kann dieses wichtige Angebot der Naherholung noch weiter ausgebaut werden.

## **Grüne Insel schaffen**

Das Stadtgebiet zwischen der Mindel und dem Mühlbach beherbergt wichtige städtische Einrichtungen wie das Schulzentrum sowie das Pflegeheim und auch die zentrale öffentliche Grünfläche und sollte als grünes, ruhiges Gebiet für Wohnen und Naherholung weiterentwickelt werden.

## **Gewässer einbinden**

Teile v.a. des Mühlbachs sind nur unzureichend in das Stadtbild eingebunden bzw. nicht erlebbar. Über punktuelle Maßnahmen, wie etwa Sitzstufen oder Flussterrassen könnten das Stadtbild stark von den Gewässern profitieren

## **Versorgung sichern & ausbauen**

Ziel sollte es sein, dass in allen Gebieten der Stadt eine fußläufige Erreichbarkeit der elementaren Versorgung mit Lebensmitteln erreichbar ist. Aktuell trifft dies besonders auf die bevölkerungsreichen Wohngebiete im Südwesten nicht zu.

## **Bildungsstandort sichern & stärken**

Mit dem Schulzentrum in der Fritz-Kieninger-Straße besitzt Thannhausen einen starken Bildungsstandort auch für das Umland, den es zu erhalten und durch punktuelle Maßnahmen aufzuwerten gilt.

## **Freizeitstandorte sichern & stärken**

Das Sport- und Freizeitzentrum, die Badestelle, die Wasserski-Anlage und auch die Nähe zu den östlichen Naherholungsgebieten sind wichtige Qualitäten für die Stadt, die hinsichtlich der Vernetzung und Kommunikation noch besser ausgebaut werden könnten.

## **Innenentwicklung vorantreiben**

Die Innenentwicklung muss eine der zentralen Aufgaben der künftigen Stadtentwicklung sein. Dadurch wird die Flächenversiegelung im Außenbereich gestoppt, und Wohnflächenpotenziale können zentrumsnah und kostengünstig (in der Regel keine Erschließung mehr notwendig) realisiert werden.

## **Wohnbauflächen arrondieren**

Da im Hinblick auf eine wachsende Bevölkerung jedoch auch kurzfristig Wohnraum geschaffen werden sollte, ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Südwesten von Thannhausen oder im Nordosten auf der Mindelleite mit einer angemessenen baulichen Dichte und Grünstrukturen elementar. Im Südwesten ist eine Gefährdung durch extremes Hochwasser trotz Hochwasserdamm zu prüfen.

## **Gewerbeflächen arrondieren**

Damit Thannhausen auch weiterhin ein starker Standort, insbesondere für das produzierende Gewerbe bleibt, sollten Möglichkeiten der Erweiterung der Gewerbeflächen im Norden von Thannhausen, u.a. für Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen, ins Auge gefasst werden.

## **Gewerbestandorte sichern & stärken**

Die bestehenden Gewerbestandorte gilt es zu sichern und zu stärken. Dabei sollte eng mit den Gewerbetreibenden zusammen gearbeitet werden.

### **Flächen begrünen und entsiegeln**

Um negative Auswirkungen auf das Mikroklima und die Wohnqualität zu vermindern, sollten Flächen so viel wie nötig und so gering wie möglich versiegelt sein, heißt, dass eine Entsiegelung, evtl. auch im Rahmen eines Förderprogramms, für jede in Frage kommende Fläche geprüft werden sollte.

### **Grüne Mindelleite sichern**

Der grüne Hang der Mindelleite ist eine besondere Qualität im Stadtgebiet Thannhausens, die sehr wichtig für das Stadtbild ist. Andererseits aber auch für die Kaltluftabflüsse aus den östlichen Waldgebieten, und damit für das Mikroklima Thannhausens ist.

### **Starkregenabflüsse sichern**

Um das Risiko etwaiger Überschwemmungsszenarien zu minimieren ist der Ausbau der wichtigsten Starkregenabflüsse, etwa im Sinne der Kanal-Kapazitäten oder der Bau von Retentionsflächen elementar.

### **Kaltluftbahnen sichern**

Die grüne Mindelleite ist neben dem Aspekt des Stadtbilds (s.o) auch für die Kaltluftabflüsse aus den östlichen Waldgebieten, und damit für das Mikroklima Thannhausens von wichtiger Bedeutung. Ähnliches gilt für die Mindel als wichtige Kaltluftbahn in nord-südlicher Richtung.

### **Westlichen Ortsrand eingrünen**

Eine Eingrünung des westlichen Ortsrands schafft nicht nur eine Abgrenzung des Siedlungsgebiets zur freien Landschaft im Mindetal sondern hat auch mikroklimatische (Stichwort: Staubimmissionen in der Landwirtschaft) und ökologische Vorteile.

## **5 Vorbereitende Untersuchungen**

Ein besonderer Fokus der städtebaulichen Entwicklung liegt auf der Sanierung der Innenstadt Thannhausens. Diese wurde bereits vor mehr als 20 Jahren durch die Ausweisung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ angestoßen.

Einige wichtige Punkte wurden etwa durch die Gestaltung der neuen Stadtmitte oder die Sanierung der Christoph-von-Schmid-Straße angestoßen. Um die weiteren Ziele der Innenstadtentwicklung voranzutreiben, und auch um die Förderkulisse für private Sanierungen zu erhalten, ist eine Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen nötig. Diese nimmt gestalterische und funktionale Aspekte in den Blick und baut auf den Ergebnissen und Erkenntnissen der bisherigen Sanierung (s. Seite 12) auf.





## Das Untersuchungsgebiet früher

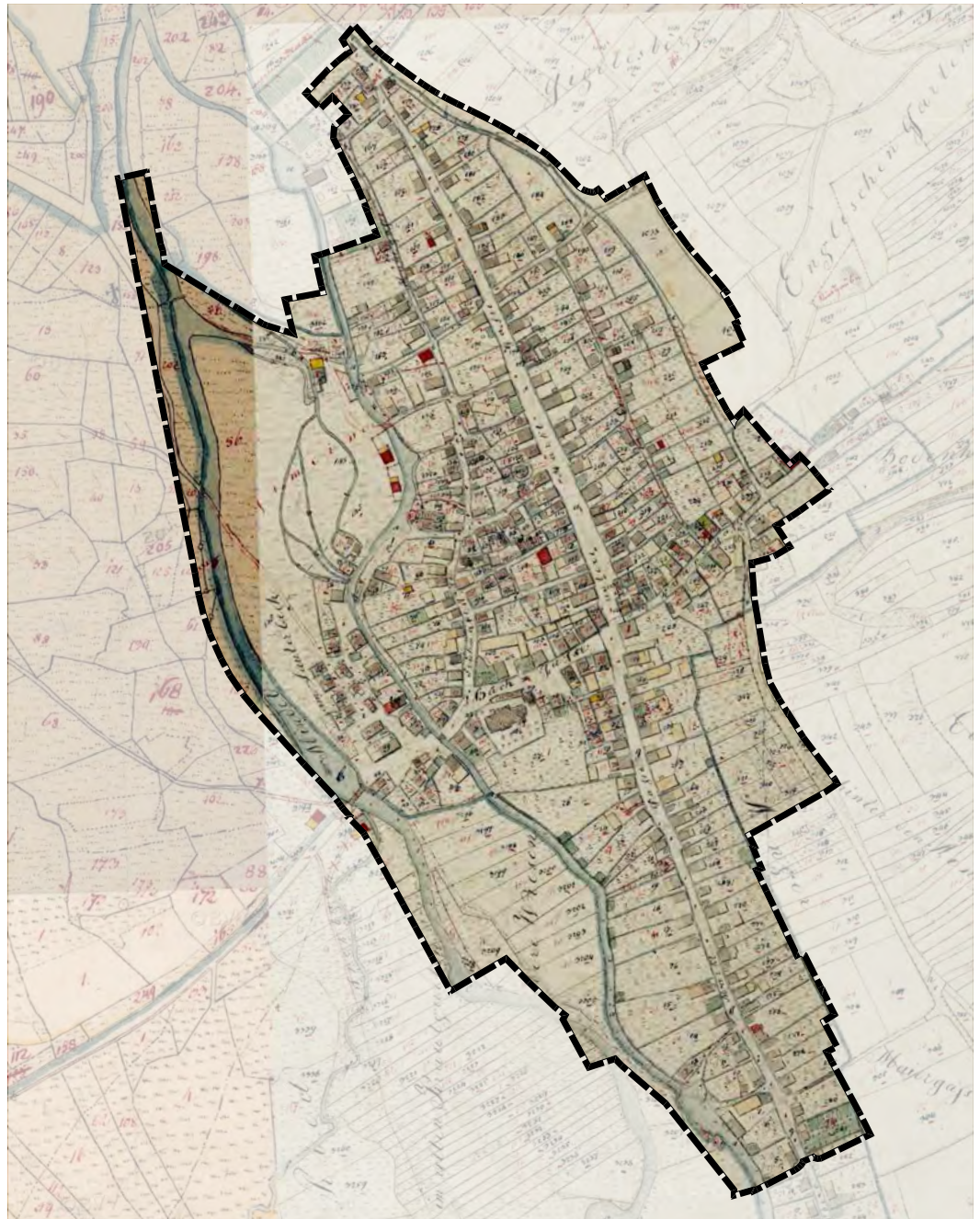


Abb. 089: Uraufnahme (1808-1864). Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024.

An der Uraufnahme von 1808 - 1864 kann man bereits sehr deutlich die heutige Siedlungsstruktur ablesen, so etwa die Hauptverkehrsachsen in nord-südlicher Richtung (heutige Bahnhofstraße und Edmund-Zimmermann-Straße) sowie in West-Ost-Richtung (Christoph-von-Schmid-Straße und Augsburgische Straße). Ebenfalls die Frühmeißstraße als wichtige Nebenlage. Ebenfalls auffällig ist, dass sich die Verläufe der Gewässer kaum verändert haben. Die Mindelleite und das westliche Ufer der Mindel war noch weitestgehend unbebaut. Dies gilt ebenso für den Bereich zwischen Mindel und Mühlbach, etwa im Be-

reich der heutigen Stadlerstraße und des Schulzentrums. Zusammengefasst kann gesagt werden, dass sich die historische Siedlungsanlage gut erhalten hat.

## Das Untersuchungsgebiet heute

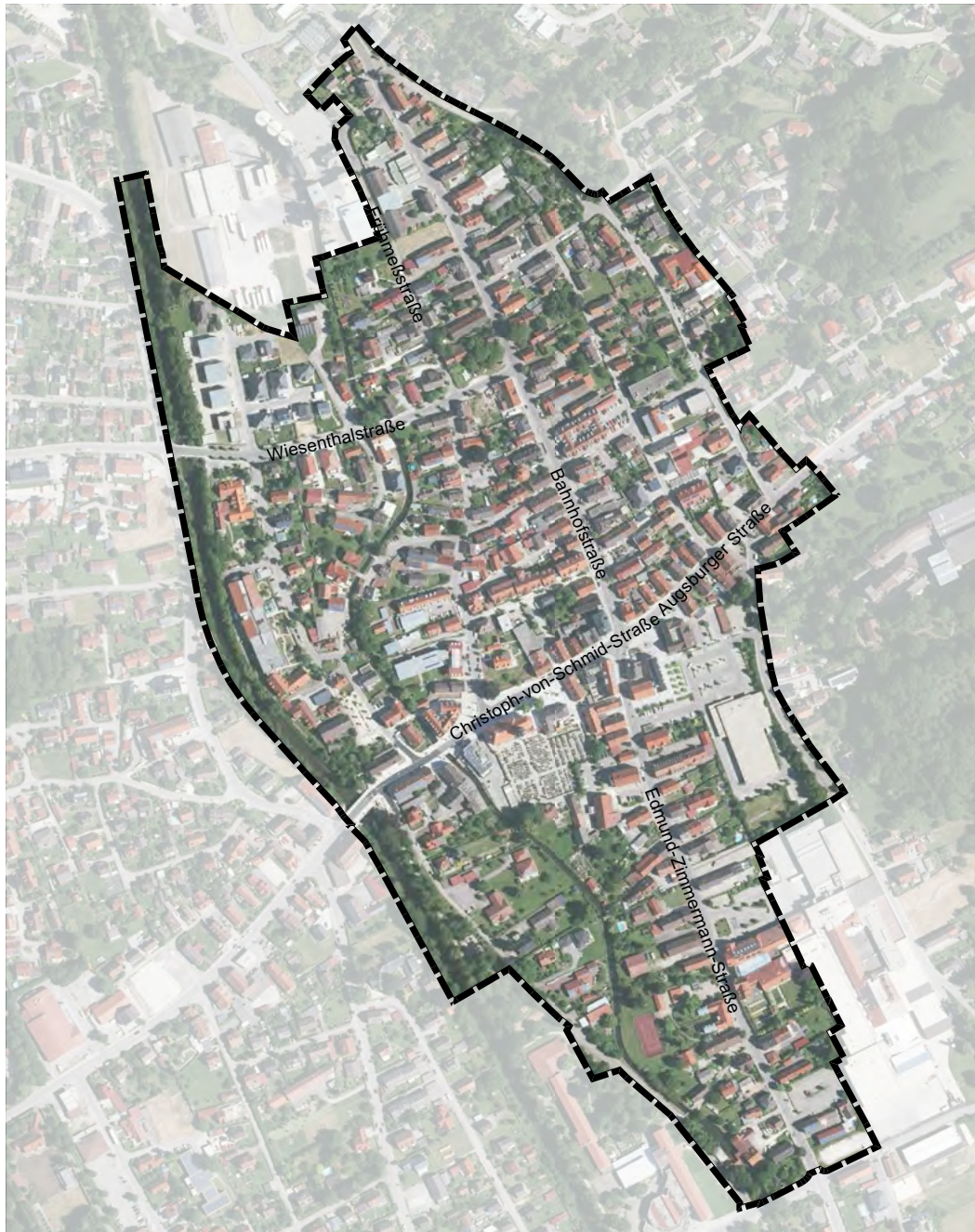


Abb. 090: Luftbild des Untersuchungsgebiets. Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024.

Das heutige Sanierungsgebiet ist geprägt von dem kreuzförmigen Achsensystem der beiden Hauptverkehrsachsen. In der Mitte liegt das Neue Rathaus gegenüber dem Historischen Rathaus an der neu gestalteten „Neuen Mitte“. Sie bildet das Zentrum der Innenstadt und hat durch die Ansiedlung des Lebensmittel-Einzelhändlers und die Schaffung von Parkkapazitäten an Vitalität gewonnen, die für die angrenzenden Handelslagen an der Bahnhofstraße im Norden und im Westen an der Christoph-von-Schmid-Straße elementar ist. Westlich der Neuen Mitte befindet sich die sanierte Christoph-von-Schmid-Straße

mit der Kirche Mariä-Himmelfahrt als weithin sichtbare Landmarke. Südlich davon grenzt der Friedhof an. Im Westen zwischen den strukturierenden Gewässern des Mühlbachs und der Mindel als auch im Osten liegen ruhige Wohngebiete. An der Mindel befindet sich ein Grünzug, der sich im Bereich der Röschsstraße zu einem kleinen Park aufweitet. Die Promenade an der Mindel führt im Süden schließlich zum Schulzentrum. Im Nordwesten des Untersuchungsgebiets liegt das Neubaugebiet „Untere Mühle“.

# Denkmäler und Denkmalschutz

## Legende

- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- Bedeutende Straße/Platz
- Bedeutende Grünfläche
- Bedeutende Wasserfläche

Für jede Art von Veränderungen an Denkmälern oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Für Eingriffe in Bodendenkmäler (z.B. bei Erdarbeiten) ist gem. Art 7 BayDSchG eine Erlaubnis erforderlich. Grundsätzlich sollen Bodendenkmäler möglichst unangetastet im Boden erhalten werden. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

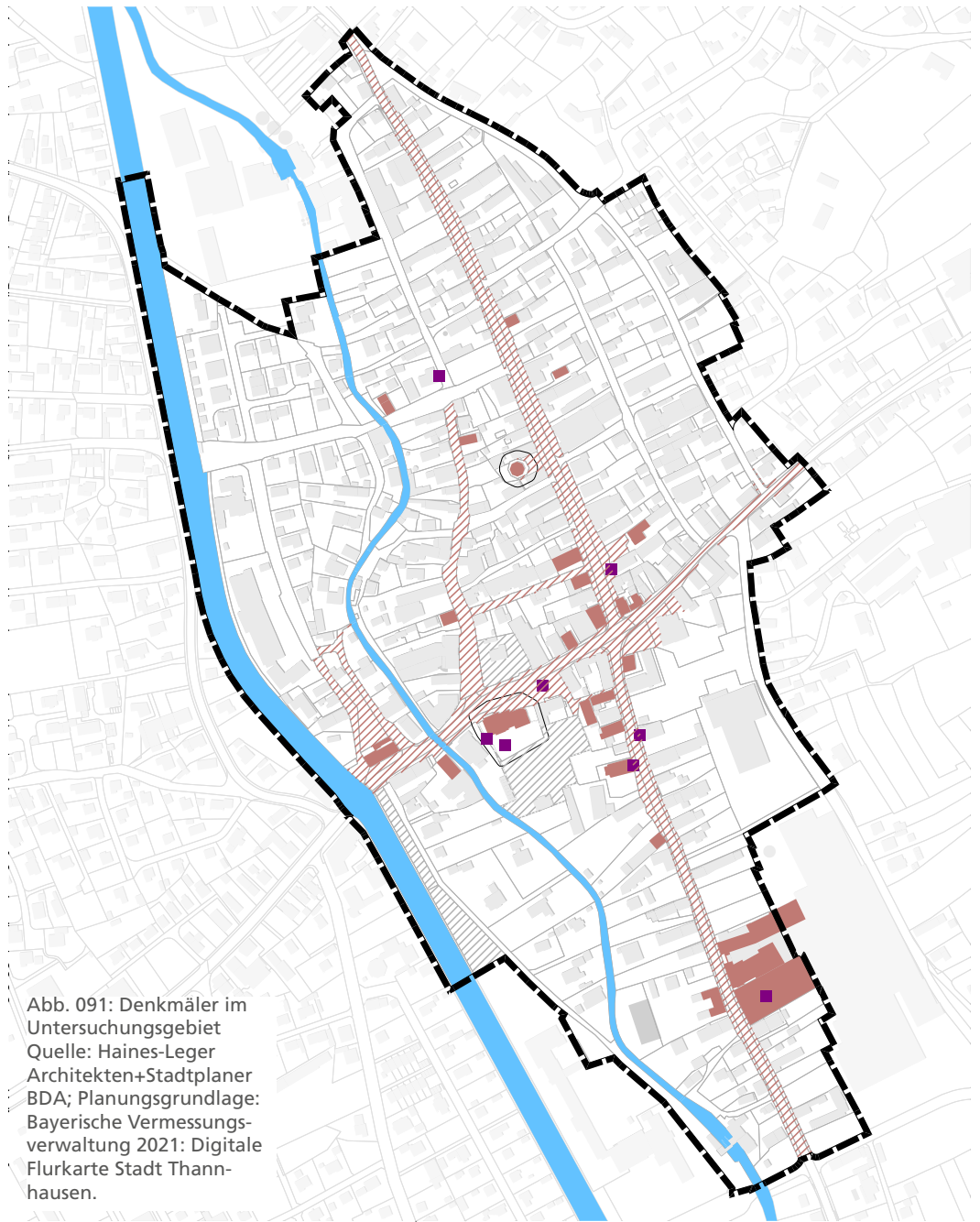


Abb. 091: Denkmäler im Untersuchungsgebiet  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen.

Die Innenstadt ist reich an historischen, teils denkmalgeschützten Gebäuden, die sich in mehr oder weniger gutem Erhaltungszustand zeigen. Besonders konzentriert sind die Baudenkmäler in der Stadtmitte, wo sie ein Ensemble bilden. Bemerkenswert sind hier die Gebäude

- Bahnhofstraße 1 (Historisches Rathaus)
- Bahnhofstraße 2
- Bahnhofstraße 5
- Bahnhofstraße 6 (Objektdenkmal)
- Bahnhofstraße 7 („Schreieggs Post“)
- Bahnhofstraße 8

Weiterhin sind noch in disperser Verteilung Gebäude in der nördlichen Bahnhofstraße („Stadionkapelle“), der Frühmeßstraße (Nr. 7), der Christoph-von-Schmid-Straße (Kirche Mariä-Himmelfahrt, Nr. 20) und der Edmund-Zimmermann-Straße (Nr. 16 „Heimtmuseum“) hervorzuheben.<sup>1</sup>

Der Erhalt und die Sanierung dieser Gebäude muss für die Stadt an erster Stelle stehen, um dieses reiche, wertvolle bauhistorische und kulturelle Erbe zu bewahren.

<sup>1</sup> Vollständige und laufend aktualisierte Denkmalliste auf der Homepage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege unter: [www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)



Abb. 092: Bahnhofstraße 40



Abb. 093: Stadionkapelle



Abb. 094: Bahnhofstraße 7



Abb. 095: Edmund-Zimmermann-Straße 16



Abb. 096: Frühmeßstraße 7



Abb. 097: Christoph-von-Schmid-Straße 20

# Nutzungsstruktur Erdgeschoss

## Legende

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Öffentliche Nutzungen
- Sonstige Gewerbe
- Wohnen/Nebengebäude
- Leerstand
- Teilnutzungen

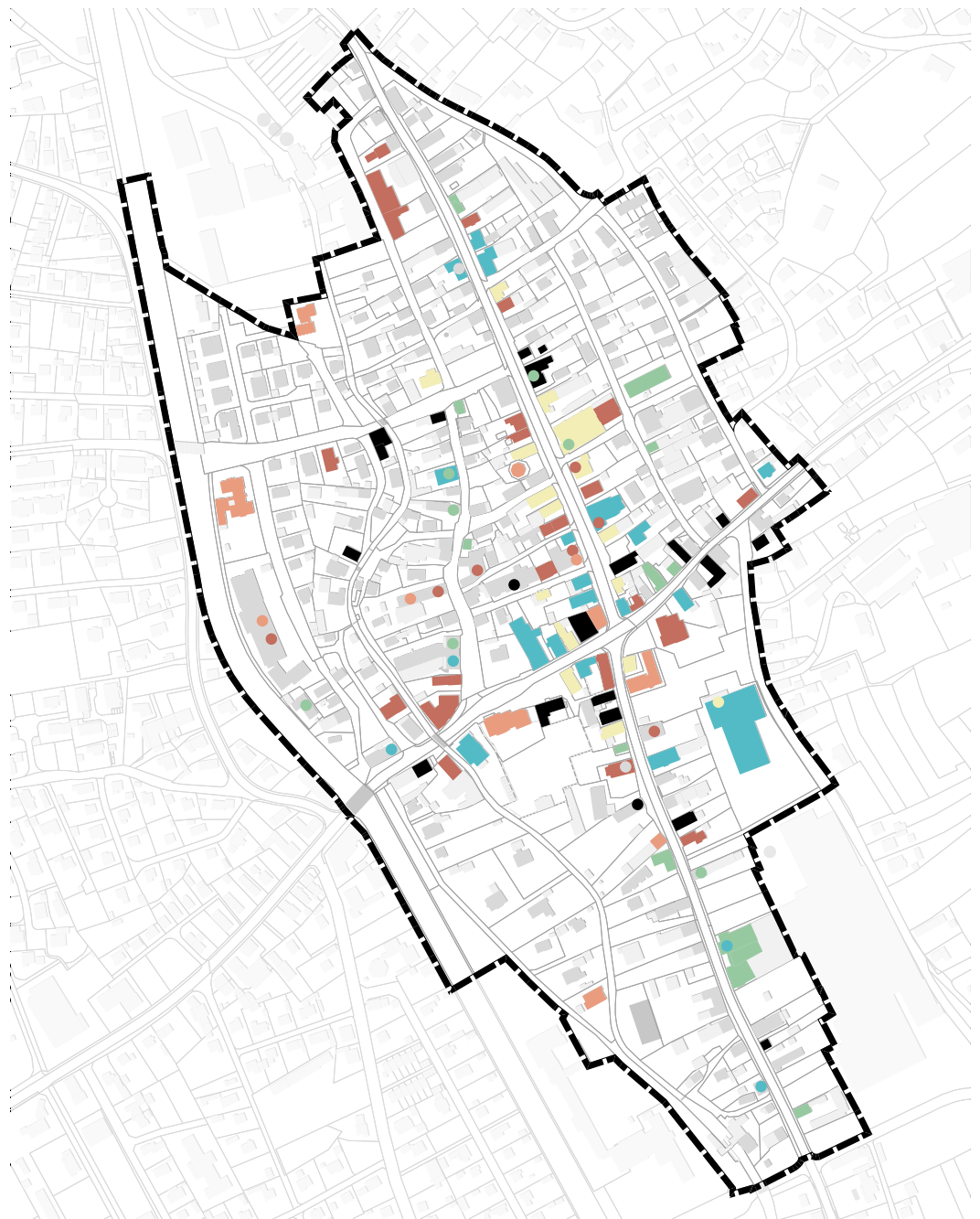


Abb. 098: Nutzungsstruktur Erdgeschoss  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

In Erdgeschosslage ist im Stadtzentrum noch immer ein gewisser Besitz an Handel vorhanden, der auch einige Sortimente abdeckt (s. Seite 42ff). Jedoch dünnt sich das Angebot in der Bahnhofstraße nach Norden aus. Hier findet man dafür einen höheren Besitz an Gastronomie, der für die Bespielung der öffentlichen Räume eine wichtige Rolle spielt. Während in der Christoph-von-Schmid-Straße noch punktuelle Einzelhandelsnutzungen und auch Dienstleister vorzufinden sind, dünnt sich die Geschäftslage in der Edmund-Zimmermann-Straße und vor allem auch in der Augsburger Straße schnell aus, obwohl

hier noch eine gefühlte 1b-Lage vorherrscht. Stattdessen treten verstärkt Leerstände auf, was zu einem ungeordneten Stadtbild führt. Ähnliches gilt für die Bahnhofstraße im Bereich der Einmündung Wiesenthalstraße, wo die Abwertungstendenz noch durch die Brachfläche bzw. die sanierungsbedürftigen Gebäude verstärkt wird. Abseits dieser Haupthandelslagen dominiert die Wohnnutzung in den Erdgeschosslagen.

# Nutzungsstruktur Obergeschoss

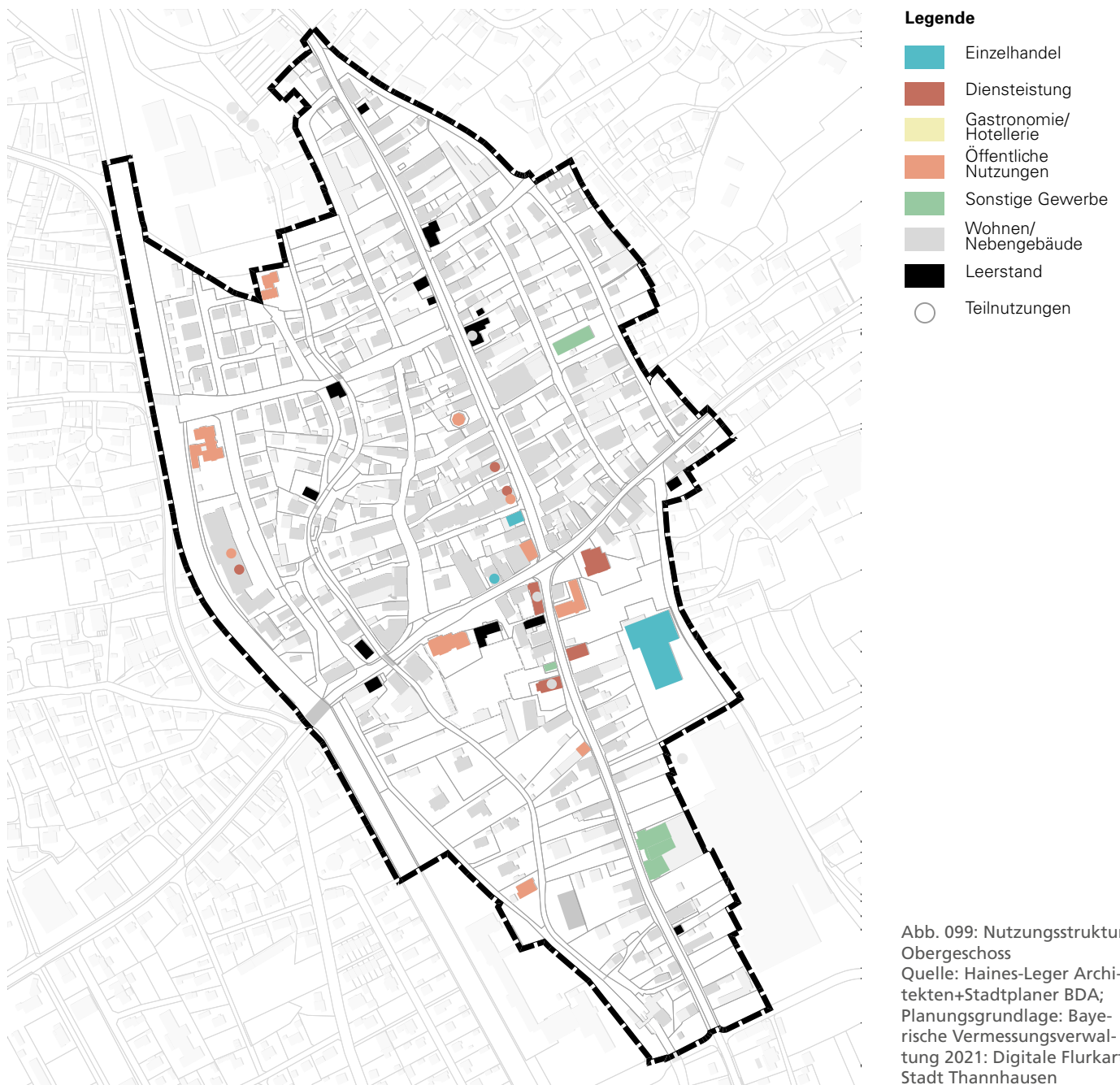


Abb. 099: Nutzungsstruktur Obergeschoss  
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA;  
Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

In den oberen Geschossen herrscht fast im gesamten Untersuchungsgebiet die Wohnnutzung vor. Fast ausschließlich in den zentralen Bereichen gibt es einige Dienstleister wie Banken und/oder Arztpraxen oder öffentliche Nutzungen (Rathaus).

# Leerstand

## Legende

- Gebäudeleerstand
- Gebäudeteil-leerstand
- Baulücke

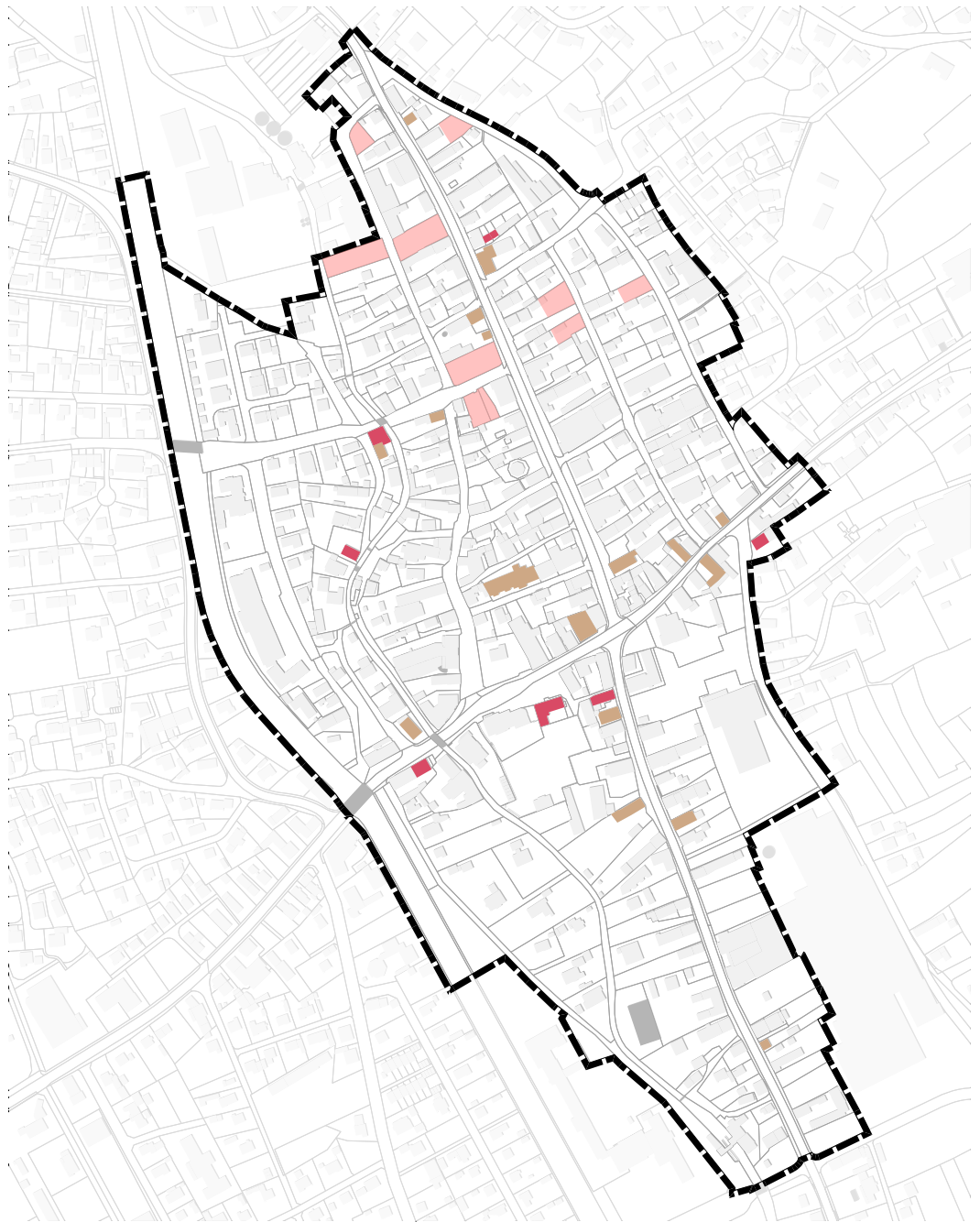


Abb. 100: Leerstände  
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA;  
Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige vollständig oder teilweise leer stehenden Gebäude. Am auffälligsten (und auch am schädlichsten) ist die hohe Zahl an Leerständen in den Erdgeschossen in zentraler Lage, etwa in der Augsburg Street oder in der nördlichen Edmund-Zimmermann-Street. Hier ist von einem starken Abwertungs- (oder auch „Trading Down“-) Effekt auf die nähere Umgebung sowohl in gestalterischer Hinsicht (Abwertung des Stadtbilds) als auch in funktionaler Hinsicht (Abwertung der Einzelhandelslage) auszugehen. Komplette Gebäudeleerstände gibt es nur wenige, am promi-

entesten ist dabei das Alte Rathaus in der Christoph-von-Schmid-Street.

Baulücken bestehen ausschließlich im nördlichen Untersuchungsgebiet. Einen besonderen Vorrang muss hier die Aktivierung der Brachfläche an der Ecke Bahnhofstreet/Wiesenthalstreet besitzen.



# Sanierungsbedarf Gebäude

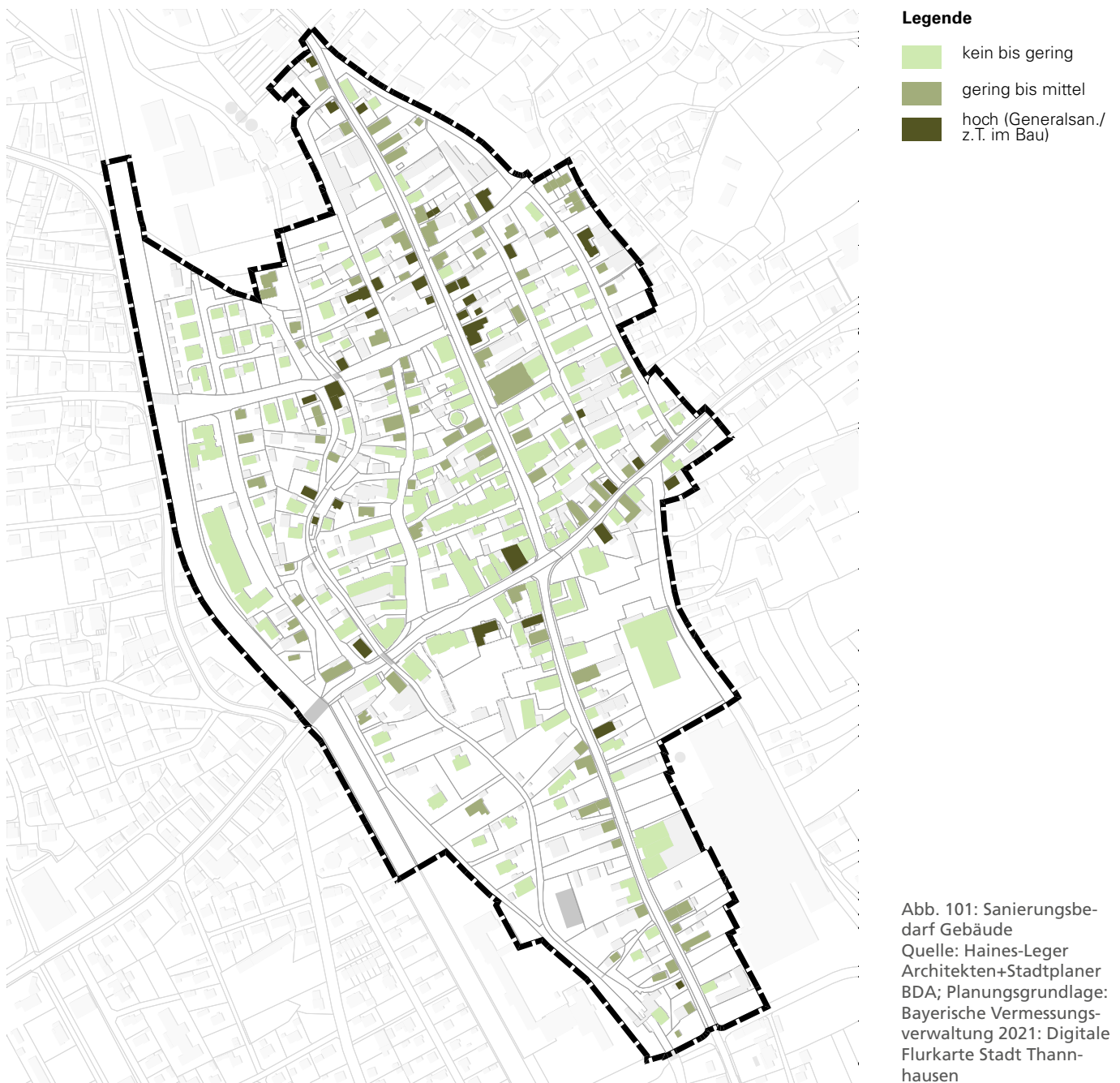


Abb. 101: Sanierungsbedarf Gebäude  
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

Der Sanierungsbedarf von Gebäuden spiegelt sich in Mängeln an der Fassade, Fenstern und Türen sowie des Daches wider.

Mit Blick auf die Karte werden hier zwei Schwerpunkte deutlich. Der eine liegt im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße, der Wiesenthalstraße und der Inselstraße. Mit den Gebäuden Bahnhofstraße 40 sowie Wiesenthalstraße 6 befinden sich auch zwei Baudenkmäler darunter.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Augsburgener Straße. Häufig tritt der erhöhte Sanierungsbedarf in Ver-

bund mit einem Leerstand auf. Hier haben die Eigentümer neben der Sanierung ihrer Gebäude also auch die Aktivierung bzw. den Umbau ihrer Gebäude, beispielsweise von einer gewerblichen- zu einer Wohnnutzung, als Aufgabe.

# Gestaltungsqualität und Materialität im öffentlichen Raum

## Legende

### Gestaltungsqualität

- sehr hoch
- mittel bis hoch
- gering

### Materialität

-  Natursteinpflaster
-  Betonsteinpflaster
-  Asphalt
-  Schotter

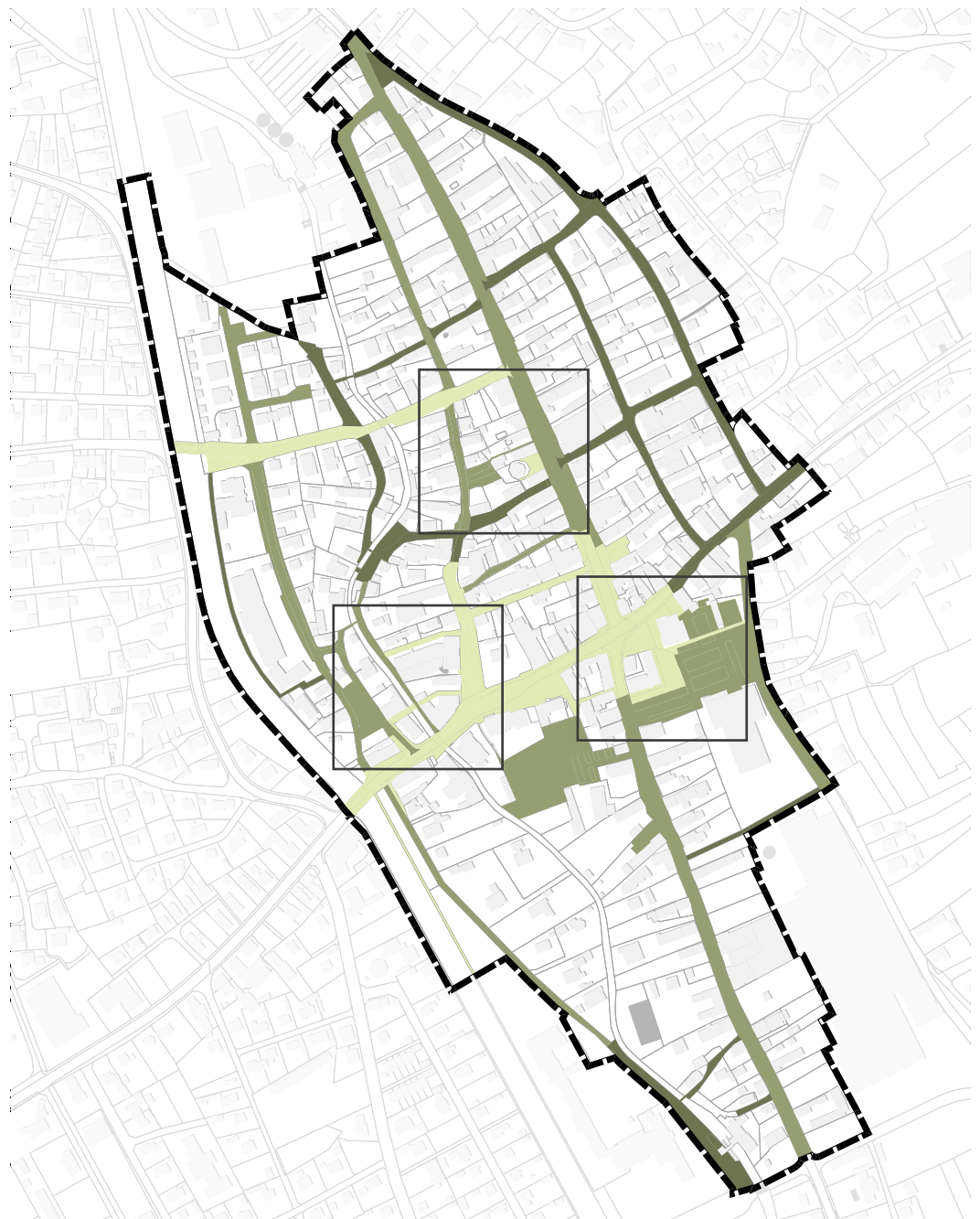


Abb. 102: Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

Die Gestaltungsqualität ist besonders in den umgebauten öffentlichen Räumen sehr hoch. Die neue Mitte überzeugt mit einer lebendigen Platzgestaltung aus Betonsteinpflaster mitsamt dem Rathshain im Hintergrund des Rathauses, der auch als wichtiger Verbindungsraum zum hinterliegenden Versorger fungiert. Hier setzen die Platanen einen grünen Akzent und die Bänke aus Beton laden zum Verweilen ein. Einzig die geschotterte Bodenfläche stellt ein unnötiges Hindernis, beispielsweise für Rollstuhlfahrer und ältere Menschen mit Rollator dar. Der Parkplatz ist mit grünen Baumreihen gegliedert, stellt jedoch

lediglich einen funktionalen Stadtraum dar. In der Bahnhofstraße, der Christoph-von-Schmid-Straße, der südlichen Frühmeißstraße sowie der Wiesenthalstraße herrscht ein ähnlicher Gestaltungsduktus vor. Im Bereich der Kirche wie auch am Dr. Georg-und-Lu-Zimmermann-Platz weitet sich der Fußwegbereich zu kleinen, attraktiven Plätzen aus. In der Edmund-Zimmermann-Straße, der Bahnhofstraße sowie in den Wohngebieten sind die öffentlichen Räume weniger attraktiv gestaltet bzw. zweckdienlich. Gerade bei den erstgenannten sowie in Nähe der Gewässer ist jedoch eine weitere Gestaltung anzustreben.



Abb. 103: Materialität mittlere Bahnhofstraße



Abb. 104: Platz vor der Stadionkapelle



Abb. 105: Materialität Neue Mitte



Abb. 106: Ratschhain mit Versorger



Abb. 107: Materialität westliches Untersuchungsgeb.



Abb. 108: Platzbereich a. d. Einmündung Frühmeißstraße

# Sanierungsbedarf und Barrieren im Öffentlichen Raum

## Legende

- sehr gut/neuwertig
- durchgängig gut
- in Teilen  
sanierungsbedürftig
- sanierungsbedürftig
- B Barrieren im  
öffentlichen Raum

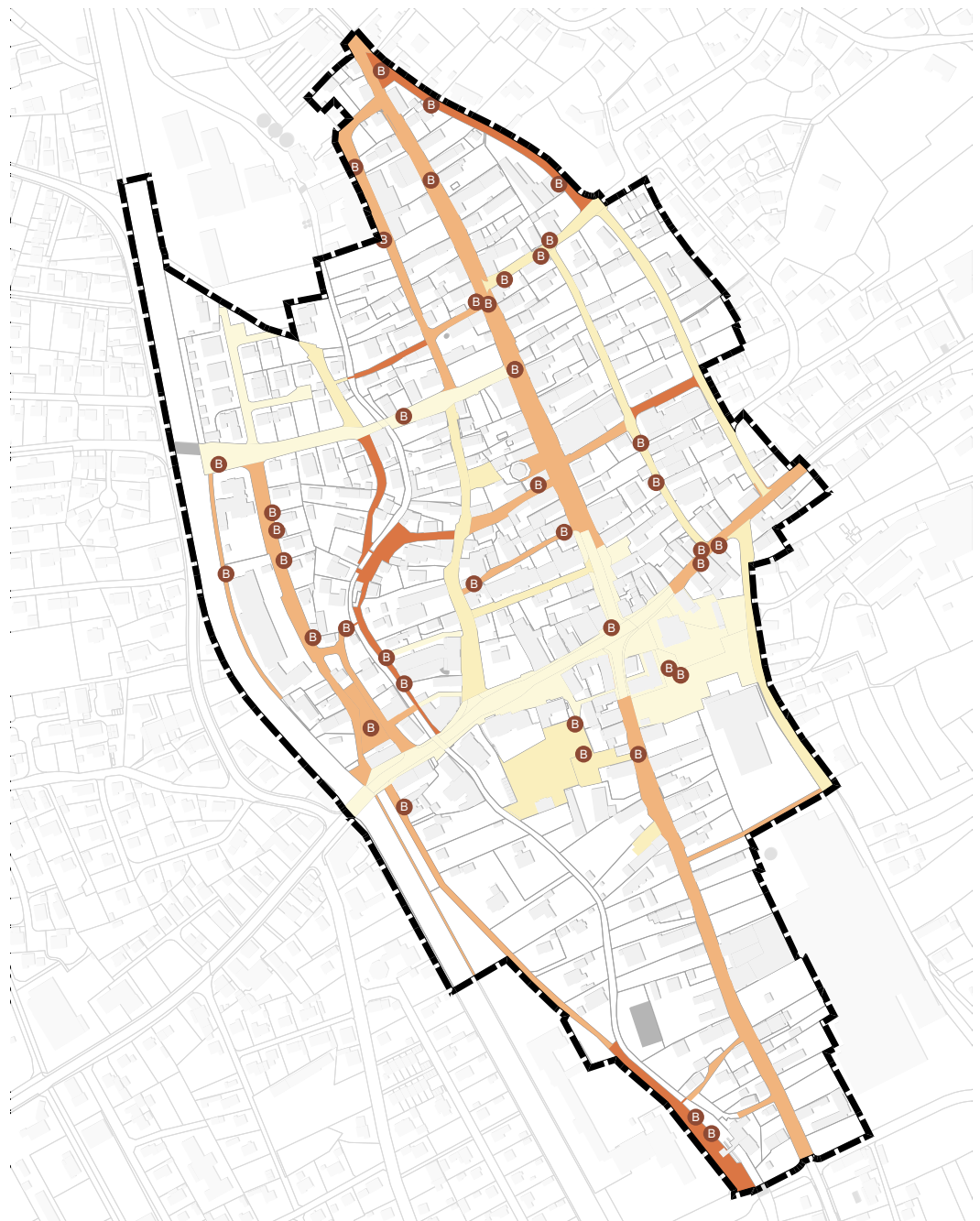


Abb. 109: Sanierungsbedarf und Barrieren im öffentlichen Raum  
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

Besonders in den Nebenlagen herrscht ein gewisser Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum vor. Dies betrifft insbesondere die Inselstraße und die Straße „Am Mühlbach“, aber auch Teile der Röschstraße sowie der Inselstraße. Hervorzuheben sind aber auch Mängel an den Fußwegen in der Bahnhofstraße und in der Stadlerstraße. Einhergehen sollte die Sanierung mit dem Abbau von Barrieren. Diese stellen insbesondere Verengungen oder Bodenwellen durch Straßenbäume oder auch nicht abgesenkte Bordsteine dar. Besonders in der Nähe von wichtigen Einrichtungen wie dem Stadler-Stift oder dem Rathaus

sollten Barrieren abgebaut werden. Die Neue Mitte sowie die neugestalteten Straßen (s. Seite 88) sind aufgrund ihrer Aktualität noch in einem guten Zustand.

# Grün- und Freiflächen

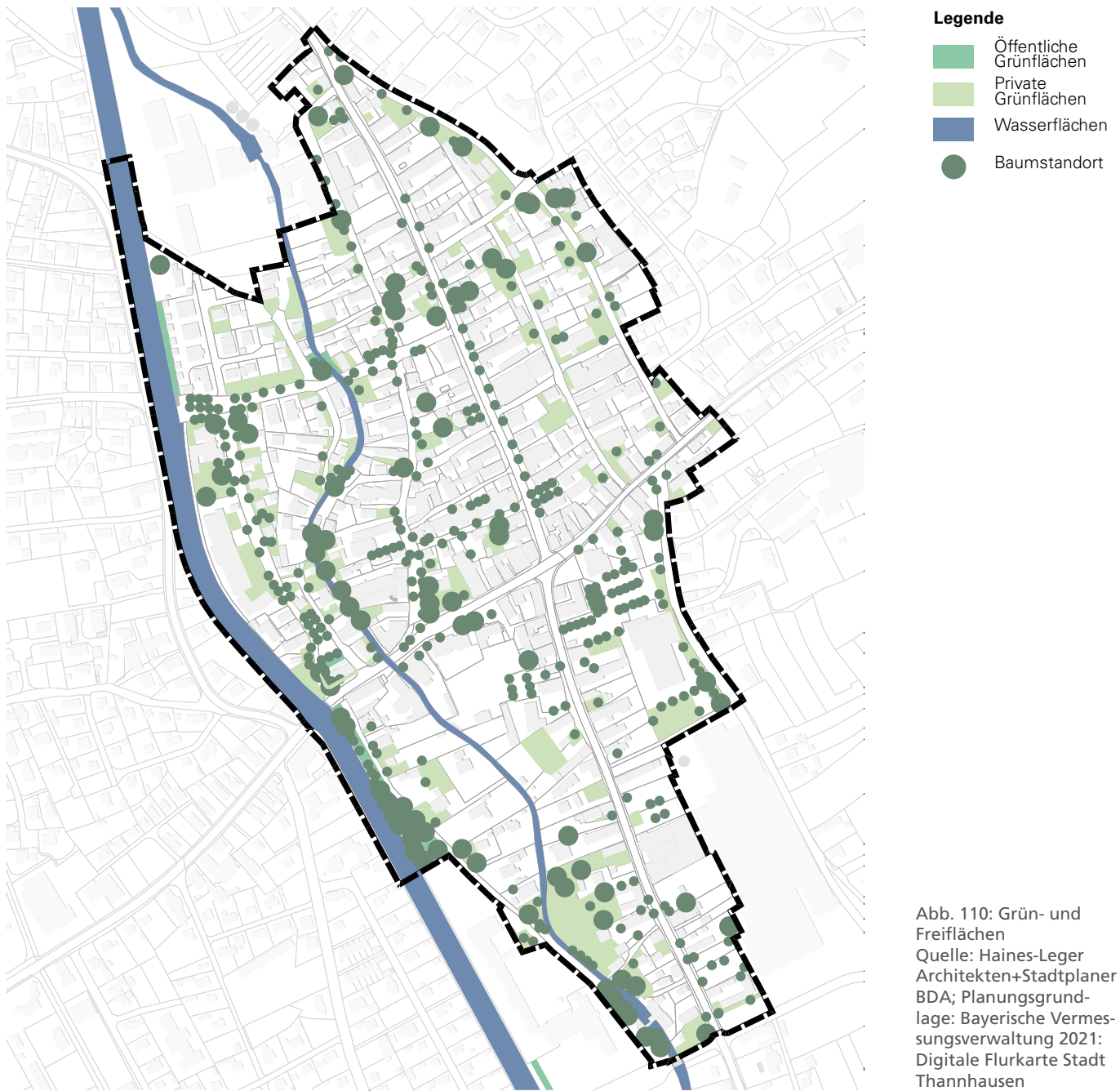


Abb. 110: Grün- und Freiflächen  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

Der Untersuchungsbereich zeigt sich, insbesondere auch durch die Privatgärten, gut durchgrünt. Öffentliche Grünflächen bestehen nur wenige, hier ist der Park zwischen Röschsstraße und Mindel hervorzuheben, der allerdings eine gewisse Laufdistanz zum Zentrum besitzt. Auch entlang der Gewässer liegt Begrünung vor, wobei der mittlere Teil des Mühlbachs sehr stark verbaut ist. Beide Gewässer gilt es an einigen Stellen stärker in den öffentlichen Raum einzubinden, um diese erfahrbar zu machen. Straßenbegleitgrün existiert in großen Teilen der Bahnhofstraße sowie entlang der sanierten Christoph-von-Schmid-

Straße, der Frühmeißstraße und der Wiesenthalstraße. Besonders in der Edmund-Zimmermann-Straße wäre eine Straßenbegrünung dem Stadtbild zuträglich und würde einen grünen Kontrast zu der stark befahrenen Straße setzen.

# Städtebauliche Werte

## Legende

Werte

- Ⓧ Baudenkmäler
- ★ Ortsbildprägende Gebäude
- Bedeutende Straße/Platz
- Ortsbildprägende Bäume
- Ortsbildprägende Grünfläche
- Gewässer

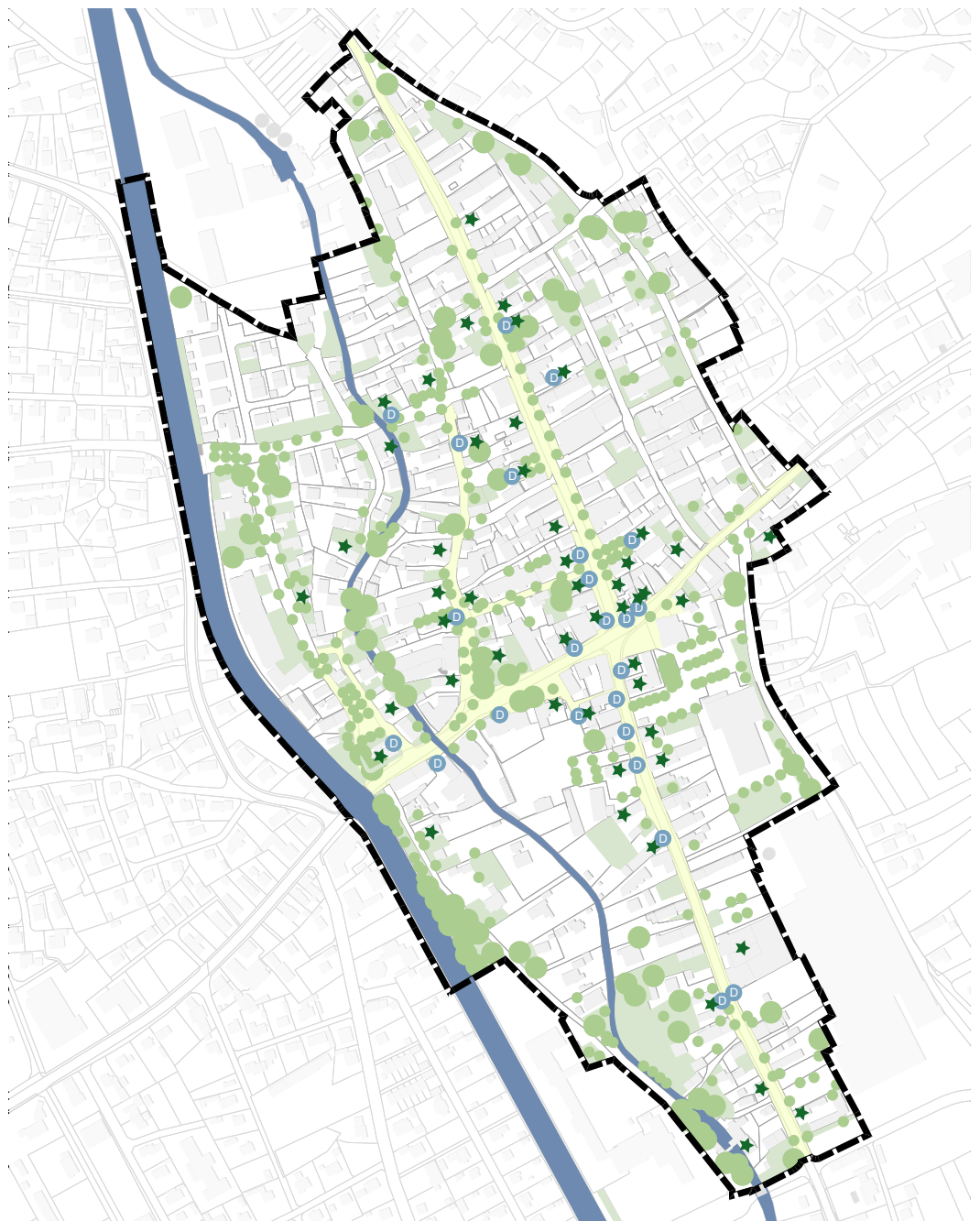


Abb. 111: Städtebauliche Werte  
 Quelle: Haines-Leger  
 Architekten+Stadtplaner  
 BDA; Planungsgrund-  
 lage: Bayerische Vermes-  
 sungsverwaltung 2021:  
 Digitale Flurkarte Stadt  
 Thannhausen

Die städtebaulichen Werte im Untersuchungsgebiet liegen in dem großen Bestand an historischen, teilweise denkmalgeschützten und gut erhaltenen Gebäuden vor allem im Zentrum aber auch teils in den Nebenlagen. Noch ein größerer Teil von Gebäuden ist durch eine reiche, historische Erscheinung als stadtbildprägend einzustufen, hier liegt neben dem Zentrum auch ein Schwerpunkt auf der Frühmeißstraße, der nördlichen Bahnhofstraße und der Edmund-Zimmermann-Straße. Die Neugestaltungen in der Mitte und den angrenzenden Straßen waren der Funktion der Innenstadt als vitale Mitte sehr zuträglich. Ins-

besondere die Ansiedlung des Versorgers kann hier als Meilenstein gesehen werden. Auch die Bäume und Grünflächen machen einen Teil des attraktiven Stadtbilds aus. Die Gewässer sind wertvolle Strukturen, welche die Innenstadt gliedern und Grün- und Erlebnisräume darstellen. Hier sollte der Fokus auf die Stärkung der Erlebbarkeit gelegt werden.



Abb. 112: Dr.-Georg-und-Lu-Zimmermann-Platz



Abb. 113: Neu gestaltete Mitte



Abb. 114: Platz vor dem Alten Rathaus mit Denkmal



Abb. 115: Pfarramt mit privatem Garten



Abb. 116: Sitzstufen an der Mindel mit Neubau



Abb. 117: Promenade am Mühlbach

# Städtebauliche Mängel

## Legende

### Mängel

- Gebäude - hoher Sanierungsbedarf
- Gebäude - mittlerer Sanierungsbedarf
- Öff. Raum - hoher Sanierungsbedarf
- Öff. Raum - mittlerer Sanierungsbedarf
- Leerstand
- Baulücke
- Barriere

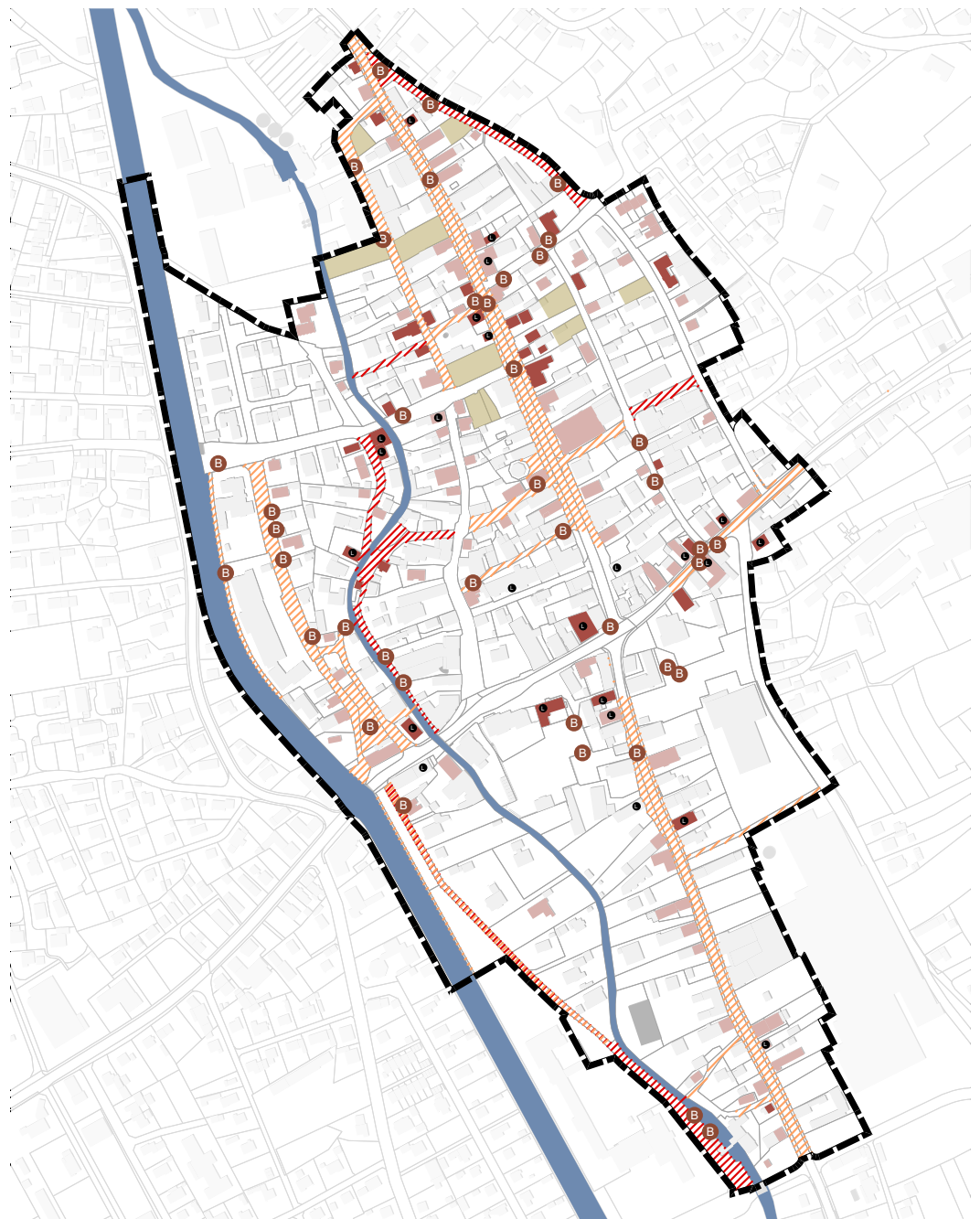


Abb. 118: Städtebauliche Mängel  
 Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Stadt Thannhausen

Städtebauliche Mängel stellen insbesondere Gebäude mit hohem und mittlerem Sanierungsbedarf dar, die sich auffällig an zwei Standorten konzentrieren: in der nördlichen Bahnhofstraße sowie in der Augsburger Straße. In Verbund mit einigen Leerständen wird hier das ansonsten schöne Stadtbild deutlich getrübt. Es besteht die Gefahr eines weiter reichenden Abwertungsprozess auf benachbarte Lagen. Diese Mängel müssen daher unbedingt beseitigt werden. Doch auch abseits dieser Schwerpunkte existieren weitere Sanierungsbedarfe und Leerstände, etwa in unmittelbarer Nähe zur Neuen Mitte. Die Aktivie-

rung der Leerstände muss eine hohe Priorität besitzen. Öffentliche Räume mit Gestaltungs- und/oder Sanierungsbedarf stellen die Bahnhofstraße, die Edmund-Zimmermann-Straße, die Inselstraße, die Straße „Am Mühlbach“, die Kegelstraße, die Röschsstraße sowie weitere, kleinere Straßenabschnitte dar. Hier befinden sich auch einige Stellen mit Barrieren. Baulücken befinden sich besonders im Norden des Untersuchungsgebiets. Diese tragen in Teilen zur Abwertung des Stadtbilds bei.





Abb. 119: Leerstand Bahnhofstraße 30



Abb. 120: Leerstand Edmund-Zimmermann-Straße 6



Abb. 121: Sanierungsbedarf C.-von-Schmid-Straße 18



Abb. 122: Aufwertungsbedarf Röschsstraße



Abb. 123: Aufwertungsbedarf Mortain-Platz



Abb. 124: Barriere durch Straßenbaum Stadlerstraße

# Leitbild und Sanierungsziele

## Legende

- Historische Straßenzüge erhalten
- Ortsbildprägende Gebäude erhalten
- Denkmäler erhalten und pflegen
- Gebäude sanieren
- Leerstände aktivieren
- Baulücken aktivieren
- Straßen sanieren
- Straßen begrünen
- Gestaltungsqualität im Off. Raum erhöhen
- Raumkante herstellen
- Ortseingang gestalten
- Mindelpromenade gestalten
- Barrieren abbauen
- Öffentliches Grün erhalten und pflegen
- Mindel und Mühlbach einbinden
- "Grüne Insel" für Wohnen & Freizeit

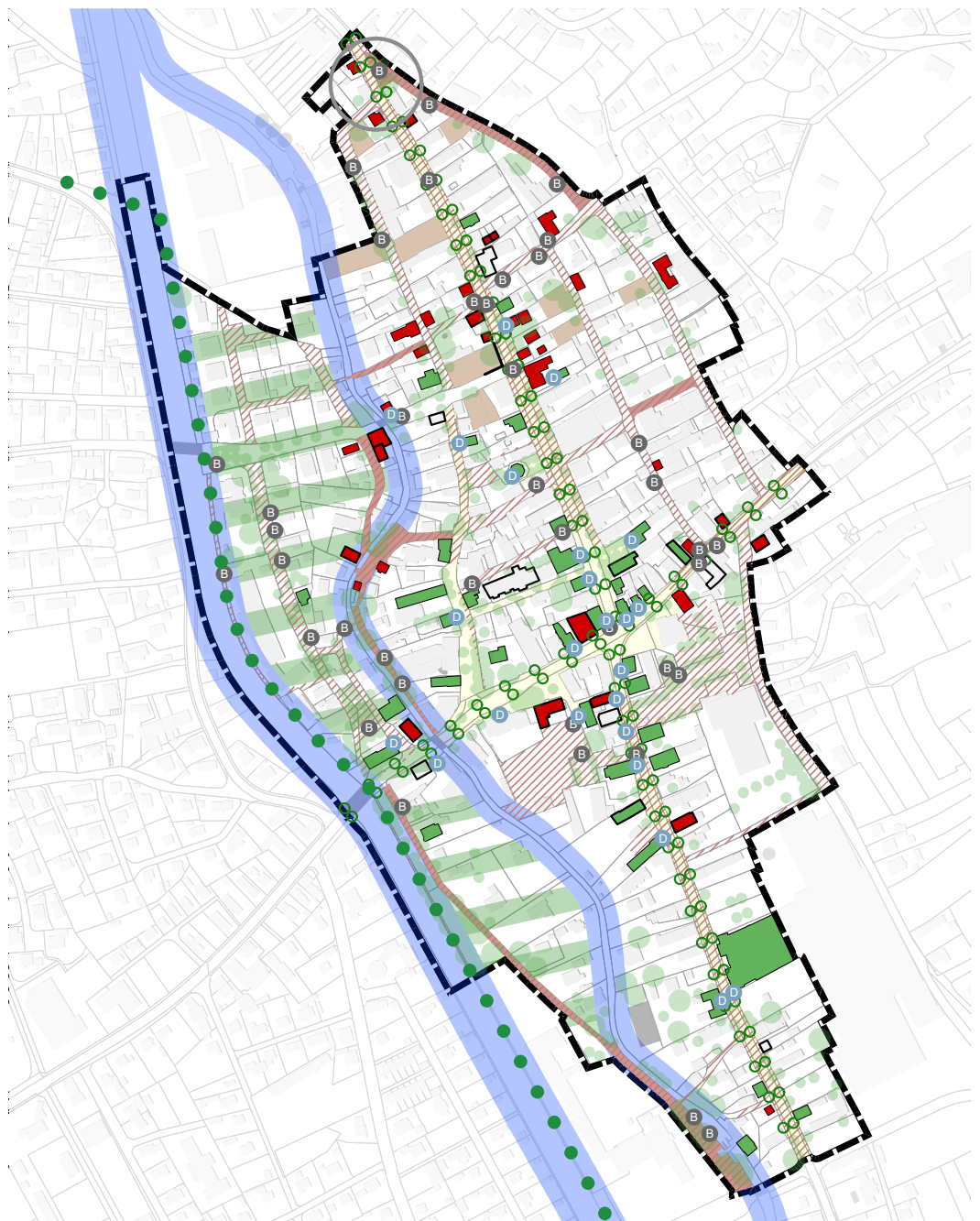


Abb. 125: Städtebauliches Leitbild  
 Quelle: Haines-Leger  
 Architekten+Stadtplaner  
 BDA; Planungsgrundlage:  
 Bayerische Vermessungs-  
 verwaltung 2021: Digitale  
 Flurkarte Stadt Thann-  
 hausen

Als zentrales Sanierungsziel sollte die Fortführung der Neugestaltung der Stadtmitte und ihrer zentralen Geschäftslagen, und hier insbesondere die Bahnhofstraße, im Fokus stehen. Damit einher geht der Erhalt und die Sanierung der Denkmäler und ortsbildprägenden Gebäude als auch die Gestaltung der Straßen und öffentlichen Räume. Beispielsweise durch Begrünung und Schaffung von Treffpunkten und außergastronomischen Flächen. Dadurch wird Frequenz und Vitalität im Ort gehalten. Leerstände sollen aktiviert werden, um nachteilige Lagen aufzuwerten. Dies gilt auch für Baulücken. Barrieren im öf-

fentlichen Raum sollen reduziert werden. Als wichtige Empfangsgeste sollte der nördliche Stadteingang aufgewertet werden. Einen weiteren Schatz für das Stadtbild stellen die beiden Gewässer dar, Diese gilt es, in das Stadtbild zu integrieren und erfahrbar zu machen. Dem Stadtteil zwischen Mindel und Mühlbach kommt eine besondere Bedeutung zu. Es ist geprägt durch die beiden Gewässer und hebt sich durch eine grüne und ruhige Wohnlage hervor.

### **Historische Straßenzüge erhalten**

Aus den historischen Straßenzügen ist die Siedlungsentwicklung der Stadt gut ablesbar. Diese gilt es in ihrer Gestalt zu erhalten, auch bei künftigen Sanierungen und Neugestaltungen.

### **Ortsbildprägende Gebäude erhalten**

Eine große Zahl an Gebäuden ist aufgrund ihrer Bauhistorie und ihrer Gestalt ein wichtiger Bestandteil des Stadtbilds. Der Erhalt dieser Gebäude ist ein elementares Sanierungsziel.

### **Denkmäler erhalten und pflegen**

Baudenkmäler aber auch denkmalgeschützte Bauteile sind wichtige historische Zeugnisse und außerdem auch stadtbildwirksam. Für die Sanierung dieser Gebäude ist ein enger Austausch mit dem Landesamt für Denkmalpflege notwendig.

### **Gebäude sanieren**

Viele Gebäude im Untersuchungsgebiet befinden sich einem schlechten Sanierungszustand. Um eine Schädigung der Bausubstanz zu verhindern und das Stadtbild zu verbessern müssen also Anreize zur privaten Sanierung dieser Gebäude gesetzt werden.

### **Leerstände aktivieren**

Leerstände stellen „Erlebnislücken“ in der Handlungsdar und wirken sich negativ auf den Erhaltungszustand des Gebäudes und den Standort aus. Dies kann zu einem weitergreifenden „Trading-Down“ führen. Die Aktivierung dieser Flächen ist also ein wichtiges Ziel.

### **Baulücken aktivieren**

Baulücken sind nicht genutzte Flächenpotenziale. Besonders zur Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt sollten diese Potenziale aktiviert werden.

### **Straßen sanieren**

Einige Straßen befinden sich in einem schlechten, baulichen Zustand und sollten als Sanierungsziel festgesetzt sein.

### **Straßen begrünen**

Straßenbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima und das Stadtbild aus und hat zusätzlich noch eine gliedernde und verkehrsberuhigende Wirkung. Besonders auf den Hauptverkehrsachsen sollte auf eine Begrünung hingewirkt werden.

### **Gestaltungsqualität im Öffentlichen Raum erhöhen**

Der öffentliche Raum ist das „Aushängeschild“ der Innenstadt als Erlebnis- und Geschäftsraum sowie als sozialer Treffpunkt. Ein attraktiv gestalteter öffentli-

cher Raum bringt Frequenz und Vitalität, etwa durch Außengastronomie und Verweilbereiche. Neben den bereits neu gestalteten Bereichen sollte dieses Ziel besonders in der Bahnhofstraße verfolgt werden.

### **Raumkante herstellen**

Im Bereich der Brachfläche Wiesenthalstraße-Bahnhofstraße wird die giebelständige Bebauung entlang der Bahnhofstraße durchbrochen, wobei hier eine Lücke entsteht. Ein Neubau auf der Brachfläche könnte die wichtige Raumkante wieder herstellen.

### **Ortseingang gestalten**

Durch die vorgelagerten gewerblichen Betriebe und den unscheinbaren Ortseingang entsteht keine freundliche Empfangsgeste bei der Einfahrt in die nördliche Bahnhofstraße. Ein neu gestalteter Einmündungsbereich bei der Kegelstraße in Verbindung mit Begrünung könnte den Ortseingang attraktiver machen.

### **Mindelpromenade gestalten**

Die Mindepromenade ist ein beschaulicher Fußweg, bietet jedoch kaum Kontakt- und Anknüpfungspunkte zur daneben fließenden Mindel. Durch Maßnahmen wie Vegetationsfenster oder Flussterrassen kann die Mindel erlebbar gemacht und die Mindelpromenade aufgewertet werden.

### **Barrieren abbauen**

Im Untersuchungsgebiet bestehen kleinere Barrieren wie Engstellen und Bodenwellen durch Straßenbäume oder auch nicht abgesenkte Bordsteine. Außerdem stellen die Schotterflächen am Ratshain und am Mortain-Platz Hindernisse für bestimmte Personengruppen dar. Diese gilt es zu minimieren.

### **Öffentliches Grün erhalten und pflegen**

Öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Grünflächen sind wichtige Faktoren für die Wohnqualität und das Stadtbild und sollten entsprechend erhalten und gepflegt werden.

### **Mindel und Mühlbach einbinden**

Mindel und Mühlbach sind nur stellenweise in das Stadtbild eingebunden und teils stark verbaut. Durch eine Öffnung dieser Gewässer zum öffentlichen Raum kann das Stadtbild um eine wertvolle Facette bereichert werden.

# Leitbild und Sanierungsziele

## Grüne Insel für Wohnen und Freizeit

Der Bereich zwischen Mühlbach und Mindel zeichnet sich durch seine Begrünung und Ruhe abseits der Verkehrsachsen als grünes Wohnviertel und als „Ruheinsel“ aus und sollte entsprechend weiter entwickelt werden

## Reaktivierung von Althofstellen und Nebengebäuden zu Wohnzwecken

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige Althofstellen und landwirtschaftliche Nebengebäude. Ein Umbau dieser Gebäude zu Wohngebäuden soll geprüft werden, um die Nutzung „Wohnen“, und damit auch die Vitalität in der Innenstadt zu fördern.

## Schaffung von Stellplätzen für Wohngebäude

Damit zusätzliche Wohnungen (s.o.) geschaffen werden können ist die Bereitstellung von zusätzlichen Stellplätzen für die dortigen Bewohnerinnen und Bewohner unerlässlich. Daneben können auch Stellplätze für Besucher, etwa in der nördlichen Bahnhofstraße, Impulse für den Standort liefern.



Abb. 126: Stadlerstraße



Abb. 127: Promenade am Mühlbach



Abb. 128: Neubaugebiet „Untere Mühle“



Abb. 129: Sanierungsbedarf in der Kegelstraße



Abb. 130: Aufwertungsbedarf „Am Mühlbach“



Abb. 131: Denkmal C.-von-Schmid-Straße 20



Abb. 132: Augsburgur Straße

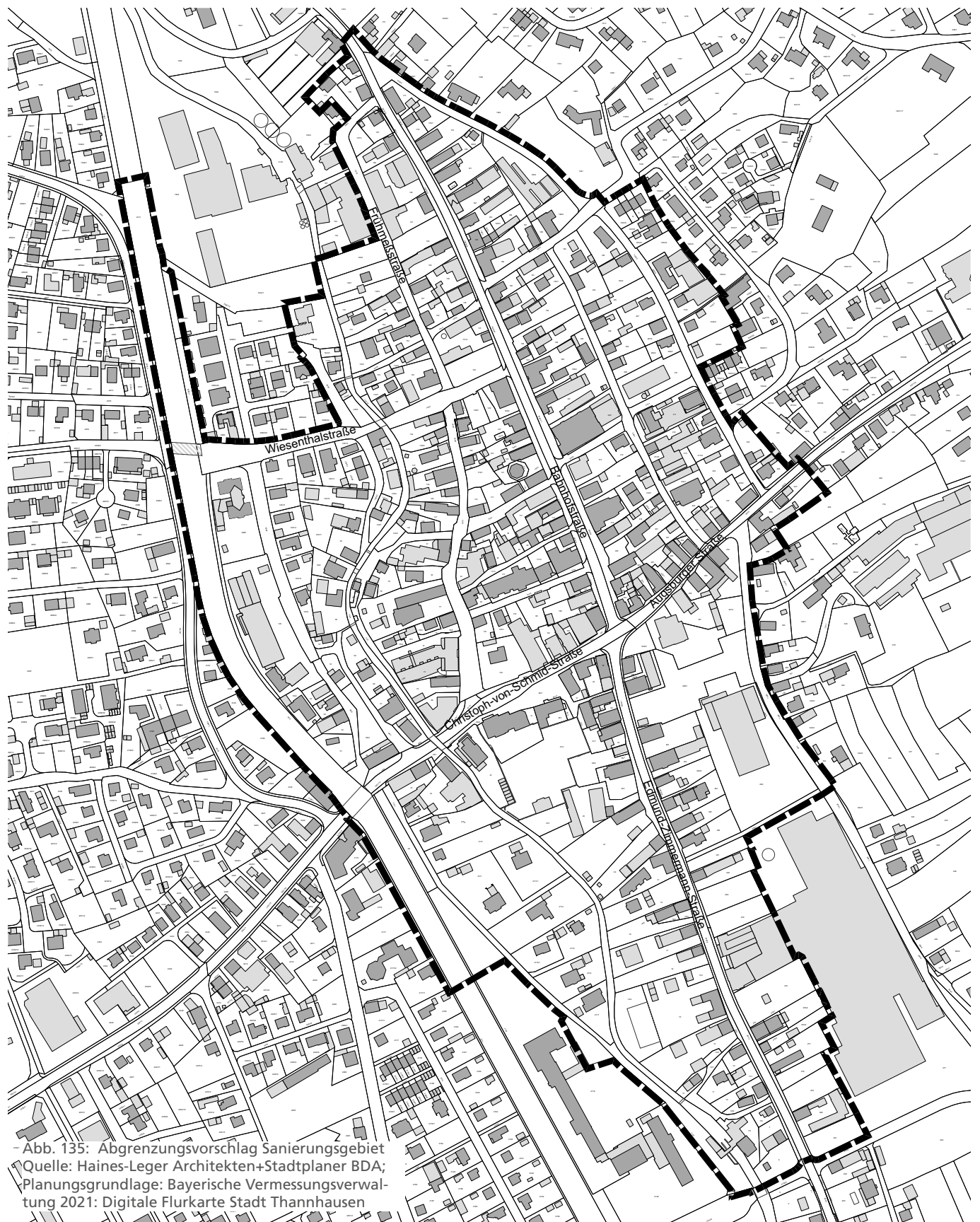


Abb. 133: Schreiegg-Straße



Abb. 134: Denkmal Frühmeißstraße 7

# Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets



# Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Wie die vorangegangene Untersuchung gezieht hat sind im Untersuchungsgebiet folgende städtebauliche Missstände zu finden:

## Substanzschwächen

- Mangelnde bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln (hoher Sanierungsbedarf)
- Gebäude mit Gestaltungsmängeln (Ortsbildstörende Gebäude)
- Gebäude mit Mängeln in der energetischen Beschaffenheit
- Gestaltungs-/Unterhaltungsmängel der vorhandenen Erschließung
- Mängel in der Zugänglichkeit der Grundstücke, untergenutzte Flächen (Innenentwicklungsflächen)
- Mangelnde Barrierefreiheit

## Funktionsschwächen

- Verlust der Versorgungsfunktion (z.B. Ladenleerstand)
- Fehlende Nutzung (Gebäudeleerstand)
- Fehlende Nutzung von Nebengebäuden (z.B. ehemalige Scheunen)
- Mängel im kulturellen Angebot (fehlendes Raumangebot)

Das Sanierungsgebiet umfasst die dichte historische Bebauung entlang des Hauptstraßenkreuzes von Thannhausen, der Bahnhofstraße und Edmund-Zimmermann-Straße sowie der Augsburgers Straße und der Christoph-von-Schmid-Straße. An diesen Straßen gruppiert sich der Großteil des Einzelhandels im Stadtkern. Vor allem im Umkreis der nördlichen Bahnhofstraße sowie in der Augsburgers Straße zeigt sich ein verstärkter Sanierungsbedarf von Privatgebäuden. Im öffentlichen Raum bilden vor allem die Röschstraße sowie die Inselstraße und die Straße „Am Mühlbach“ Schwerpunkte des Sanierungsbedarfs. Aber auch die noch nicht sanierten Bereiche der Bahnhofstraße und der Edmund-Zimmermann-Straße sind, trotz ihrer Funktion als Hauptstraßen mit Einzelhandel, nicht im besten Zustand.

Das Gebiet des Rahmenplans von 2011 wird entlang der Edmund-Zimmermann-Straße nach Süden bis zur Kreuzung mit der Margarete-Ammon-Straße erweitert, um die Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude in diesem Bereich mit in das Sanierungsgebiet zu integrieren

Östlich der Edmund-Zimmermann-Straße wird die Neue Mitte mit dem Rathaus und dem REWE-Markt aufgrund der wichtigen Versorgungsfunktion mit in das Sanierungsgebiet einbezogen.

Die westliche Grenze des Sanierungsgebiets verläuft größtenteils entlang der Mindel, um die mögliche Weiterführung der Mindelpromenade in diesem Bereich zu integrieren. Das Neubaugebiet „Untere Mühle“ soll hingegen nicht Teil des neuen Sanierungsgebiets sein. Hier besteht kein Sanierungsbedarf.

Entscheidend für die Wahl des Sanierungsverfahrens (vereinfacht oder umfassend) ist, ob für die Lösung der städtebaulichen Probleme die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§§ 152 bis 156a BauGB) erforderlich ist oder nicht.

Die Gemeinde hat bei der Wahl des Verfahrens keinen Ermessensspielraum, wohl aber einen Beurteilungsspielraum.

Die Gemeinde muss die Anwendung der Regeln zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag nach den §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind.

Sie muss die Vorschriften aber wiederum anwenden, wenn sie für die Durchführung notwendig sind, oder wenn ihr Ausschluss die Durchführung erheblich erschwert.

Die Beurteilung, ob die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich sind hängt von der Art der geplanten Maßnahmen und der dadurch anzunehmenden Auswirkung auf die sanierungsbedingte Bodenwertentwicklung der Grundstücke ab.

Da es sich nur um Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden sowie Gesamtaufgaben, bei denen es vorrangig um die großflächige Verbesserung der Verkehrserschließung, die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums oder sonstige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums handelt, sind keine oder nur geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten.

Im Rahmen der Erstellung des INSEKS und der VU fand eine aufsuchende informelle Bürgerbeteiligung statt. Dabei wurden keine Einwände von den vom Sanierungsgebiet betroffenen Grundstückseigentümern angebracht.

# Vorschlag Sanierungssatzung

Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist“, in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, erlässt die Stadt Thannhausen folgende Satzung.

## **Satzung der Stadt Thannhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt Thannhausen“ vom 22.07.2025 (Sanierungssatzung)**

### **§ 1**

#### **Festlegung des Sanierungsgebiets**

(1) In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mängel und Misstände vor. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das ca. 33,7 ha große Areal wird hiermit nach § 142 Abs. 1 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und ersetzt das, gem. Satzung vom 22.07.2025 aufgehobenen Sanierungsgebiete „Innenstadt“. Es erhält die Kennzeichnung Sanierungsgebiet „Innenstadt Thannhausen“.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan (s. Anlage) vom 22.07.2025 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Zusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

### **§ 2**

#### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung.

### **§ 3**

#### **Genehmigungspflichten**

Im Sanierungsgebiet „Innenstadt Thannhausen“ finden die Vorschriften des § 144 BauGB zu genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen Anwendung. Ausgeschlossen ist jedoch gemäß § 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB die Genehmigungspflicht für die Fälle des § 144 Abs. 2 BauGB. Für die Rechtsvorgänge des § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gilt gemäß § 144 Abs. 3 BauGB die Genehmigung als allgemein erteilt.

### **§ 4**

#### **Fristen**

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf einen Zeitraum von 15 Jahren ab Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Satzung befristet. Sollte die Durchführung der Sanierung bis zu diesem Zeitpunkt nicht abgeschlossen werden können, kann die Rechtskraft der Satzung mit entsprechender Begründung nach Prüfung des tatsächlichen Standes der Sanierung durch Beschluss des Stadtrates verlängert werden.

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am XX.XX.2025 rechtsverbindlich.



### **Hinweise:**

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen wird gem. §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 2 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Thannhausen, den XX.XX.2025

Alois Held  
1. Bürgermeister

Anlage: Lageplan des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „Innenstadt Thannhausen“

# **6 Projekte und Maßnahmen**

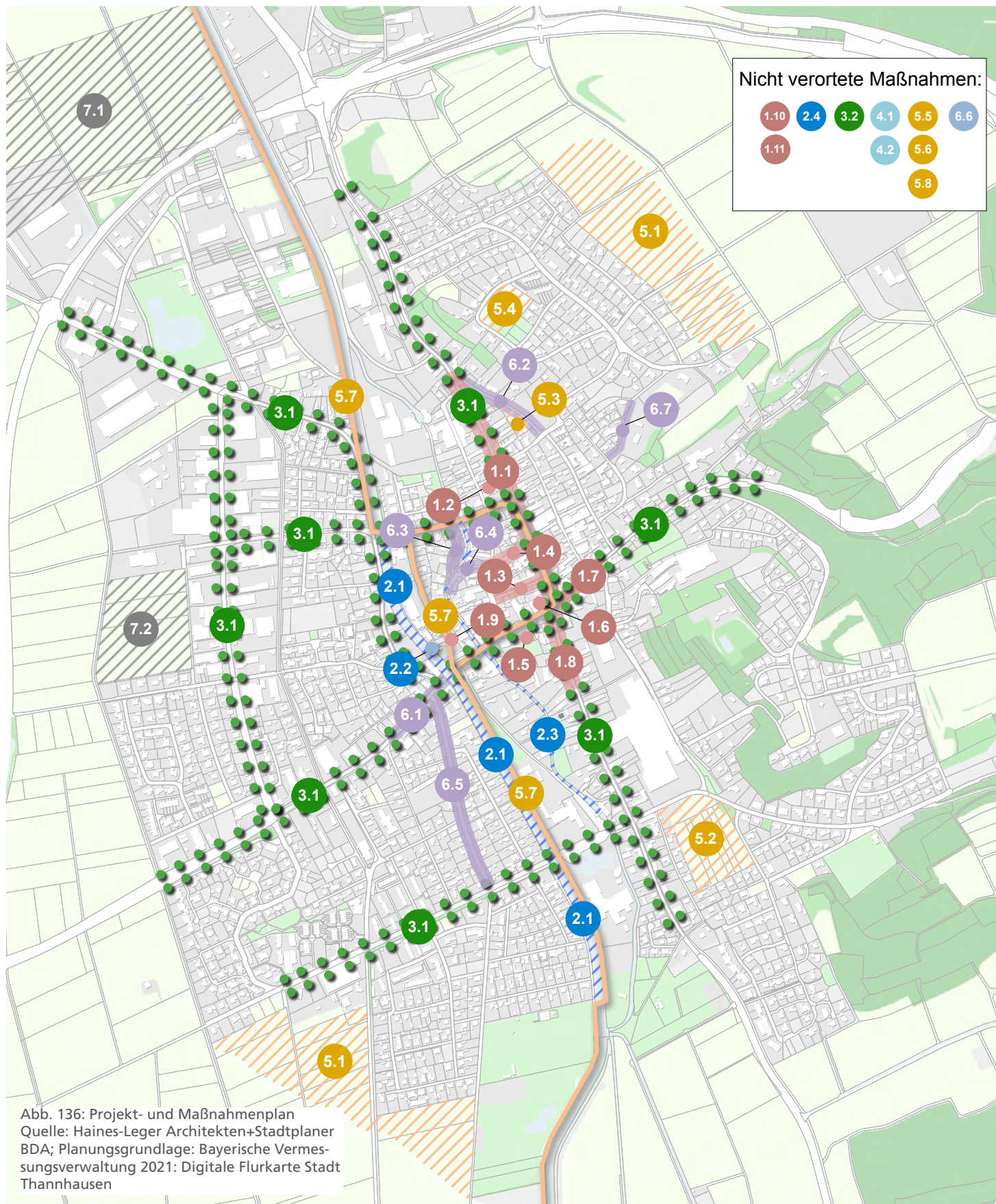
Projekt- und Maßnahmenplan

Projekt- und Maßnahmenkatalog

Projekte im Detail



# Projekt- und Maßnahmenplan



- 1 Thannhausens Mitte attraktiver gestalten**
- 1.1 Bahnhofstraße umbauen & beruhigen
  - 1.2 Flurstück Nr. 130 aktivieren und Althofstelle sanieren
  - 1.3 Postgasse sanieren
  - 1.4 Stadionstraße sanieren & aufwerten
  - 1.5 Altes Rathaus sanieren und aufwerten
  - 1.6 Leerstand Gebäude Christoph-von-Schmid-Straße 2 aktivieren
  - 1.7 Westliche Augsburgener Straße sanieren und aufwerten
  - 1.8 Nördliche Edmund-Zimmermann-Straße sanieren und aufwerten
  - 1.9 Mortain-Platz aufwerten und vitalisieren
  - 1.10 Gestaltungshandbuch mit Förderrichtlinien Kommunales Förderprogramm erarbeiten und Erhaltungssatzung aufstellen.
  - 1.11 City-Management einrichten
- 2 Thannhausen ans Wasser bringen**
- 2.1 Mindel-Promenade aufwerten
  - 2.2 Lücke Mindel-Promenade schließen
  - 2.3 Einbindung und Erlebbarkeit des Mühlbachs verbessern
  - 2.4 Trinkwasserbrunnen im Stadtgebiet errichten
- 3 Thannhausen durchgrünen**
- 3.1 Hauptverkehrsachsen durchgängig begrünen
  - 3.2 Förderprogramme Stadtgrün und Entsiegelung einführen
- 4 Thannhausen klimaresilient gestalten**
- 4.1 Klimaschutzkonzept erarbeiten
  - 4.2 Ausbau von PV-Anlagen auf kommunalen Liegenschaften vorantreiben
- 5 Thannhausen lebenswert gestalten**
- 5.1 Wohngebiet erschließen
  - 5.2 Wohngebiet östlich Karrenbergstraße erschließen
  - 5.3 Wohnbauprojekt auf den Brachflächen der Gärtnerei erschließen
  - 5.4 Wohngebiet Kolpingring erschließen
  - 5.5 Flächen- und Leerstandsmanagement einrichten
  - 5.6 Bedarfsprüfung mittelgroße Veranstaltungs-/Stadthalle vornehmen
  - 5.7 Mindeltal-Radweg stärken
  - 5.8 Fortschreibung Flächennutzungsplan
- 6 Thannhausen verkehrlich beruhigen**
- 6.1 Östliche Ursberger Straße sanieren und umgestalten
  - 6.2 Nördliche Kegelstraße sanieren
  - 6.3 Inselstraße sanieren
  - 6.4 Straße Am Mühlbach sanieren
  - 6.5 Jakob-Zwiebel-Straße sanieren
  - 6.6 Radverkehrskonzept beauftragen
  - 6.7 Fußwegeverbindung Kohlstattweg-Tannenbergsstraße schaffen
- 7 Thannhausen als Gewerbestandort stärken**
- 7.1 Gewerbegebiet Krautgarten Nord erschließen
  - 7.2 Misch- und Gewerbegebiet Mittleres Ried West entwickeln

# Projekt- und Maßnahmenkatalog

## Priorisierung

Relevanz für die zukünftige Ortsentwicklung: Die Bedeutung der einzelnen Projekte lässt sich auf der Basis folgender Aspekte abschätzen:

- Wirkungsgrad der Projekte im Hinblick auf die formulierten Ziele
- Wirkung auf unterschiedliche, relevante Aspekte (Mehrfachnutzen, mögliche Synergieeffekte)
- Dimension von Entwicklungspotenzialen

## Zeitliche Dringlichkeit

Die Dringlichkeit gibt Aufschluss über den avisierten Umsetzungszeitraum. Sie ergibt sich aus den o.g. Aspekten der Bedeutung sowie aus dem Handlungsbedarf (aufgrund von Defiziten und Missständen) sowie den Umsetzungschancen und Rahmenbedingungen. Der avisierte Umsetzungszeitraum gemäß des Projekt- und Maßnahmenkataloges leitet sich aus der Bedeutung und der Dringlichkeit sowie den tatsächlichen Umsetzungsmöglichkeiten ab.

Der Umsetzungszeitraum wird in folgende Kategorien / Zeiträume eingeteilt:

Kurzfristig	Jahre: 2025 bis 2029
Mittelfristig	Jahre: 2030 bis 2034
Langfristig	Jahre: 2035 bis 2045

Projekte, die durchlaufende Kosten oder Maßnahmen generieren werden mit „■“ dargestellt.

Der Projekt- und Maßnahmenkatalog bildet den Handlungsleitfaden für die Kommune und sollte jährlich überprüft und fortgeschrieben werden. Damit kann eine zeitliche Anpassung der Projekte, die evtl. Ergänzung oder Streichung von einzelnen Projekten sowie eine bedarfsgerechte Planung im Rahmen der jeweiligen finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde gesichert werden.

Mit der Beschlussfassung des Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzepts durch den Stadtrat ist ein erster wichtiger Schritt in Richtung Zukunft abgeschlossen. Erste Impulsprojekte müssen nun zeitnah angestoßen werden, da diese für die direkt beteiligten Akteure, ebenso wie für die Bevölkerung ein Zeichen des Auftakts darstellen. Daraus sollte sich die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung verstetigen.

## Impulsprojekte

Die nebenstehend definierten Impulsprojekte basieren insbesondere auf den Ergebnissen des im Anhang dokumentierten Beteiligungsprozesses. Sowohl die Stadträtinnen und Stadträte, als auch die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Thannhausen haben sich intensiv mit den vorgeschlagenen Projekten befasst.

## Art der Maßnahmen

### V = Vorbereitende Maßnahmen

Vorbereitung der Erneuerung, wie z. B. städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung, Bebauungspläne, Gutachten, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Verfahrenskosten, sonstiges.

### O = Ordnungsmaßnahmen:

Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sonstige Ordnungsmaßnahmen.

### B = Baumaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzungen, Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand), Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, sonstige Baumaßnahmen.

### S = Sonstige Maßnahmen

### Kostenberechnung

Alle Kosten sind grobe Schätzungen zur Orientierung, i.d.R. auf 5.000 EUR gerundet und als Bruttokosten angegeben. In den Preisen sind Sonderleistungen wie z. B. Maßnahmen zum Hochwasserschutz nicht berücksichtigt.

### Grundlage der Kostenermittlung:

Kostenschätzung nach BKI (Mittlere Ausstattung / Mittlere Anforderung), inkl. 12% Baunebenkosten und Mehrwertsteuer

hochwertige Platzgestaltung	<b>450,- € / qm</b>
durchschnittliche Platzgestaltung	<b>350,- € / qm</b>
Straßenraumgestaltung	<b>150,- € / qm</b>

- Kostenschätzung nach HOAI, Zone II, Mindestsatz
- Merkblatt Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung nach § 42 HOAI
- Kostenschätzung Fachplaner
- Kostenschätzung nach Angaben der Stadt Thannhausen

2025

2026

2027

**Bahnhofstraße umbauen & beruhigen**

**Radverkehrskonzept beauftragen**

**Flurstück Nr. 130 aktivieren und Althofstelle (Gebäude 33 & 35) sanieren**

**Aktualisierung Gestaltungshandbuch mit Förder-  
richtlinien zum Kommunalen Förderprogramm  
und Erhaltungssatzung**

Stadt Thannhausen | INSEK mit VU | Projekt- und Maßnahmenkatalog

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
<b>1. Thannhausens Mitte attraktiver gestalten</b>		
1.1	Bahnhofstraße umbauen & beruhigen	
	<b>O</b>	<p>Umbau und Neugestaltung der Bahnhofstraße zwischen dem Stadteingang Kreuzung Kegelstraße im Norden und dem Raiffeisenplatz im Süden als "Neue Mitte" mit hoher Aufenthaltsqualität.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beruhigung des Verkehrs durch Reduktion der Fahrbahnbreite auf 6,50m bzw. Aufweitung der Fußgängerbereiche.</li> <li>- Neuordnung des Ruhenden Verkehrs durch vereinzelte einseitige Längsparkstände und kompakte Parkplätze (Wiesenthalstraße, Parkplätze vor dem Nahversorger und in der Frühmeißstraße bereits angelegt).</li> <li>- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Anlage einer einseitigen Straßenraumbegrünung und außergastronomische Flächen.</li> <li>- Prüfung, ob Regenwasser-speichernde Lösungen wie z.B. Baumrigolen realisiert werden können.</li> <li>- Aufweitungen des Straßenraums am Dr.-Georg-und-Lu-Zimmermann-Platz und vor der Stadionkapelle, dadurch folgt eine Integration in den Straßenraum.</li> <li>- Barrierearme Gestaltung durch den Verzicht auf Hochborde.</li> <li>- Realisierung in mehreren Bauabschnitten: BA1 (Neue Mitte bis Wiesenthalstraße), BA2 (Wiesenthalstraße-Kreuzung Kegelstraße).</li> <li>- Anlage einer hochwertigen Asphalt-Fahrbahn, Fußwege mit hochwertigem Pflasterbelag</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fertigstellung des Planungsentwurfs durch das Büro Schegg bis Jahresende 2024/Neujahr 2025.</li> </ul> <p><u>Flächen:</u></p> <p>BA1: Fußwege - 2700qm; Fahrbahn - 2050qm; 14 Bäume; BA2: Fußwege - 1200qm; Fahrbahn - 2000qm; 16 Bäume</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Beruhigung des innerstädtischen Verkehrs, Schaffung von innerstädtischem Grün, Speicherung von Regenwasser
1.2	Flurstück Nr. 130 aktivieren und Althofstelle (Bahnhofstraße 33 und 35) sanieren	
	<b>B</b>	<p>Aktivierung des aktuell brach liegenden Grundstücks FlSt. Nr. 130 an der Kreuzung Bahnhofstraße/Wiesenthalstraße und Schaffung eines lebendigen Wohnblocks unter Einbezug der Gebäude Bahnhofstraße 33 und 35.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisierung eines hochwertigen Wohn-Neubaus im Osten des Grundstücks, der sich in die Bestandsbebauung an der Bahnhofstraße einfügt (giebelständiger, zweigeschössiger Satteldachbau) und die fehlende Raumkante ergänzt.</li> <li>- Anlage eines Parkplatzes im Westen des Grundstücks mit 15-20 Stellplätzen davon wenige öffentlich</li> <li>- Sanierung/Umbau oder Ersatz der stadtbildprägenden Althofstelle mit Austragshäuschen</li> <li>- Variante: Wohnneubau anstelle der hinterliegenden Scheune</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gespräche mit dem Eigentümer zwecks Erwerb oder Pacht bzw. Nutzungsvereinbarung vorbereiten.</li> <li>- Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer der Gebäude Bahnhofstraße 33 und 35 zwecks Sanierungsabsicht und Information über Fördermöglichkeiten und steuerliche Vergünstigungen im Rahmen des Sanierungsgebiets.</li> <li>- Ggf. Aussprache eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB (Beeinträchtigung des Stadtbildes, Erhalt eines stadtbildprägenden Gebäudes).</li> </ul> <p><u>Flächen:</u></p> <p>Variante 1: Sanierung - 1570qm; Neubau - 800qm; Grünanlagen - 1200qm; Parkflächen - 615qm            Variante 2: Sanierung - 1200qm; Neubau - 1600qm; Grünanlagen - 1200qm; Parkflächen - 460qm</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Beseitigung von umweltschädlichem Müll bzw. Altlasten; Energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes



Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig
				2025	2026	2027	2028	2029		
BA1: 1.710 BA2: 1.060  davon Staat: BA1: 310 BA2: 300	Fahrbahn: 150€/qm Pflaster: 450 €/qm  '5.000 - 8.000 € / Baum  Ca. 7.000€ / Rigole	Freistaat (Stadt, Fachplaner, Regierung)	Klima wandel(t) Innenstadt, StBF		BA 1	BA 2				
Regenwasser										
Variante 1: Sanierung: 6280 Neubau: 2800 Außenanlagen: 140+80  Variante 2: Sanierung: 4800 Neubau: 5600 Außenanlagen: 140+60  2325 12275	Neubau: 3.500 €/qm BGF  Sanierung: 4.000 €/qm BGF  Außenanlagen (Grün-/Spiel): 115 €/qm  Außenanlagen (Stellplatz): 130 €/qm	Eigentümer/ Investor (Stadt, Fachplaner)	StBF							
Maßnahmen; Innenentwicklung, Vermeidung von Außenentwicklungsflächen										

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
1.3		Postgasse sanieren
	○	<p>Sanierung des bereits an mehreren Stellen aufgebrochenen Pflasters bzw. Asphaltierung der Fahrbahnfläche im westlichen Bereich.</p> <p>- Da es sich um eine städtebaulich wichtige Verbindungsachse zwischen Bahnhof- und Frühmeißstraße handelt, ist eine qualitätvolle Gestaltung und Auswahl von hochwertigen Materialien von Bedeutung. Evtl. auch Anwendung innovativer Verfahren wie Asphaltdrucktechnik.</p> <p><u>Flächen:</u> 770qm</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Mittel
		Beitrag für den Umweltschutz: Förderung des nichtmotorisierten Individualverkehrs
1.4		Stadionstraße sanieren & aufwerten
	○	<p>Sanierung und Umgestaltung der Stadionstraße als wichtige Verbindungsachse zwischen Bahnhofstraße und Mühlbach.</p> <p>- Auflösung des Parkbereichs im Osten und Gestaltung des Einmündungsbereichs in die Bahnhofstraße.</p> <p>- Gestalterische Aufwertung der straßenzugewandten Seite des Nebengebäudes Bahnhofstraße 15, z.B. durch Fassadenbegrünung.</p> <p>- Prüfung, ob eine Baumpflanzung im mittleren Bereich der Stadionstraße, z.B. vor dem Gebäude Stadionstraße 1, möglich ist.</p> <p>- Ggf. Aufpflasterung des Fußgängerübergangs auf der Frühmeißstraße zwischen Stadionstraße und Straße "Am Mühlbach" (ähnlich wie weiter südlich im Kreuzungsbereich Postgasse) zur Betonung der Fußwegeachse hin zum Mühlbach.</p> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <p>- Ggf. verkehrsplanerische Prüfung der vorgeschlagenen Maßnahmen.</p> <p>- Kontaktaufnahme mit den Eigentümern.</p> <p><u>Flächen:</u> Aufpflasterung: 270qm; Asphalt: 690qm</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Mittel
		Beitrag für den Umweltschutz: Förderung des nichtmotorisierten Individualverkehrs
1.5		Altes Rathaus sanieren und umnutzen
	○	<p>Sanierung und Reaktivierung des stadtbildprägenden und stadthistorisch bedeutsamen Gebäudes (Christoph-von-Schmid-Straße 9).</p> <p>- Die Sanierung wird durch eine Privatperson durchgeführt, der Bauantrag ist momentan (Stand: Juli 2024) in der Genehmigungsphase</p> <p>- Erbbaupachtvertrag über 50 Jahre zwischen Stadt und Pächter ist beschlossen.</p> <p>- Die Sanierung soll mit 100.000 Euro aus dem kommunalen Förderprogramm gefördert werden.</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Mittel
		Beitrag für den Umweltschutz: Energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes, Innenentwicklung, Vermeidung von Außenentwicklung

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG							
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig	
				2025	2026	2027	2028	2029			
345	Pflaster: 450 €/qm	Stadt (Fachplaner)	SIBF								
ngsflächen											
220	Fahrbahn: 150€/qm Pflaster: 450 €/qm	Stadt (Fachplaner)	SIBF, Klima wandel(t) Innenstadt								
100 (Förderung)		Investor (Stadt)	Kommunales Förderprogramm, SIBF								

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
1.6		Leerstand Gebäude Christoph-von-Schmid-Straße 2 aktivieren
	○	<p>Aktivierung des städtebaulich ungünstigen, da zentral gelegenen Leerstands Gebäude Christoph-von-Schmid-Straße 2 und damit Aufwertung des gewerblichen Umfelds.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vereinbarung seitens der Stadt mit der Caritas über die Eröffnung eines Second-Hand-Ladens mit Möbellager geschlossen.</li> <li>- Die Stadt übernimmt die Kaltmiete für die ersten Monate.</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gespräche mit der Caritas über Außendarstellung, bzw. Bewerbung des Geschäfts anstoßen. Dies kann evtl. auch an den Wirtschaftskreis Thannhausen delegiert werden.</li> </ul>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Innenentwicklung, Vermeidung von Außenentwicklungsflächen
1.7		Westliche Augsburgsburger Straße sanieren und aufwerten
	○	<p>Umbau und Neugestaltung der Augsburgsburger Straße zwischen dem Raiffeisenplatz und der Kreuzung Schreieggstraße, um eine weitere Abwertung der Einzelhandelslage (vermehrtes Auftreten von Leerständen) zu vermeiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflasterung und, insofern möglich, geringfügige Aufweitung der Fußwege.</li> <li>- Prüfung einer Einengung mit Vorfahrtsregelung auf Höhe des Gebäudes Augsburgsburger Straße Nr. 8.</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ggf. Begutachtung eines Verkehrs-Fachplaners einholen, welche Möglichkeiten aufgrund der schwierigen Verhältnisse (enger Straßenraum, Begegnungsverkehr) möglich sind.</li> </ul> <p style="text-align: right;">1</p> <p><u>Flächen:</u> Fußwege - 400qm, Fahrbahn: 635qm</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Mittel
		Beitrag für den Umweltschutz: Attraktivierung des Nicht-Motorisierten Individualverkehrs
1.8		Nördliche Edmund-Zimmermann-Straße sanieren und aufwerten
	○	<p>Umbau und Neugestaltung der Edmund-Zimmermann-Straße zwischen dem Rathaus im Norden und dem Heimatmuseum im Süden zur Weiterführung einer attraktiven Stadtmitte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beruhigung des Verkehrs durch Reduktion der Fahrbahnbreite auf 6,50m bzw. Aufweitung der Fußgängerbereiche.</li> <li>- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Anlage einer einseitigen Straßenraumbegrünung.</li> <li>- Prüfung, ob Regenwasser-speichernde Lösungen wie z.B. Baumrigolen realisiert werden können.</li> <li>- Barrierearme Gestaltung durch den Verzicht auf Hochborde.</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschreibung eines Wettbewerbs zur Umgestaltung des Straßenabschnitts.</li> </ul> <p><u>Flächen:</u> Fußwege - 1110qm, Fahrbahn: 1530qm, 10 Bäume</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Mittel - hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Beruhigung des innerstädtischen Verkehrs, Schaffung von innerstädtischem Grün, Speicherung von Regenwasser

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG								
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig		
				2025	2026	2027	2028	2029				
5 (Mietzuschuss)		Stadt/Eigentümer (Caritas)	SIBF									
275	Fahrbahn: 150€/qm Pflaster: 450 €/qm	Landkreis (Stadt, Fachplaner)	SIBF									
865	Fahrbahn: 150€/qm Pflaster: 450 €/qm  5.000 - 8.000 € / Baum  Ca. 7.000€ / Rigole	Freistaat (Stadt, Fachplaner, Regierung)	SIBF, Klima wandel(t) Innenstadt									
Regenwasser												

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
1.9		Mortain-Platz aufwerten und vitalisieren
	O	<p>Vitalisierung des Mortain-Platzes durch gestalterische Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reaktivierung des Wasserlaufs; evtl. Installation eines Fontänenfelds oder Wasserspielgeräts</li> <li>- Barrierefreie Gestaltung durch Absenkung von Borden und Umbau der Schotterflächen (z.B. Pflasterung)</li> <li>- Anlage eines Boule-Spielfelds</li> <li>- Schaffung von Schatten-Plätzen durch Veränderten Baumschnitt der Platanen oder die Installation eines Sonnensegels</li> <li>- Idee der Stadt: Brenninger-Statue für den Mortain-Platz</li> <li>- Spielplatz / Begrünung prüfen</li> <li>- Schaffung einer "Grünen Oase"</li> <li>- Schaffung einer Rad-Pausestation mit Trinkwasserbrunnen, E-Bike-Ladestation, Repairstation ect.</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzeption einer Bürgerbeteiligung zum Umbau des Mortain-Platzes</li> </ul>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Mittel
		Beitrag für den Umweltschutz: Schaffung von Stadtgrün, Entsiegelung von Flächen
1.10		Gestaltungshandbuch mit Förderrichtlinien zum Kommunalen Förderprogramm aktualisieren und Erhaltungssatzung beschließen
		<p>Aktualisierung des bestehenden Gestaltungshandbuchs mit Ergänzung von Hinweisen zur erhöhten steuerlichen Absetzung und Erarbeitung von Förderrichtlinien für das kommunale Förderprogramm. Beschluss einer Erhaltungssatzung zur langfristigen Sicherung eines erhöhten Fördersatzes von 80% in der Innenstadt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evtl. Erhöhung der Fördersumme als Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich</li> <li>- Begleitung des Programms durch Sanierungsberatungen als Schlüsselfunktion der Stadtsanierung.</li> <li>- Stärkere Bekanntmachung des Kommunalen Förderprogramms und Hinweis auf erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sanierungsgebiet.</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung der Fördersumme mit der Regierung.</li> </ul>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz:
1.11		City-Management einrichten
	S	<p>Einrichtung eines City-Managements mit folgenden Schwerpunkt-Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Funktion als Bindeglied zwischen Stadtverwaltung und Wirtschaftskreis</li> <li>- Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (Fokus: Online-Konzepte, Innenstadt als multi-funktionaler Erlebnisraum, Stärkung der Wohn-Funktion)</li> <li>- Leerstandsmanagement bzw. Nachfolgemanagement.</li> <li>- Kommunales Geschäftsflächenprogramm</li> <li>- Geschäftsflächenmanagement (Mietzuschüsse)</li> <li>- Verwaltung und Bewerbung von Förder- und Anreizprogrammen (Geschäftsflächenprogramm, Mietvergünstigung).</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfen, ob eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung (nicht-investive Maßnahmen) möglich ist.</li> </ul>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Mittel
		Beitrag für den Umweltschutz:
Gesamtkosten   Thannhausens Mitte attraktiver gestalten		

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG							
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig	
				2025	2026	2027	2028	2029			
Nach Umfang		Stadt (Fachplaner, Bürgerschaft)	SIBF								
5		Stadt (Fachplaner, Regierung)	SIBF								
Personalkosten: 24 p.a.  Sachkosten: 10 p.a.  15 Jahre: 510		Stadt (Wirtschaftskreis, Bürgerschaft)									
14.435.000 €											

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
<b>2. Thannhausen ans Wasser bringen</b>		
2.1	Mindel-Promenade aufwerten	
	○	<p>Aufwertung der Mindel-Promenade und damit bessere Integration der Mindel in das Stadtbild und Schaffung einer stärkeren Erlebbarkeit.</p> <p>Realisierung mit punktuellen Kleinmaßnahmen, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung des Fußwegs und Installation einer hochwertigen Möblierung.</li> <li>- Stärkere Integration der Mindel durch die Schaffung von Vegetationsfenstern, Sitzstufen oder Flussterassen.</li> <li>- Integration der öffentlichen Grünfläche an der Röschstraße in die Planung</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung eines Grünordnungsplans</li> </ul>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Herstellung von ökologisch wertvollen Ufersäumen
2.2	Lücke Mindel-Promenade schließen	
	○	<p>Errichtung eines Stegs (Breite: 2,5m) entlang der Mindel zur Schließung der Lücke in der Mindel-Promenade zwischen Stadler-Stift und Mindel-Brücke Ursberger Straße.</p> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungs-Vereinbarung mit dem Landkreis besprechen.</li> </ul> <p><u>Flächen:</u> Steg - 260qm</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
<b>3. Thannhausen durchgrünen</b>		
3.1	Hauptverkehrsachsen durchgängig begrünen	
	○	<p>Begrünung der Hauptverkehrsachsen, wenn baulich möglich, zur Attraktivierung der Straßenräume und Verbesserung des Mikroklimas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bahnhofstraße</li> <li>- Edmund-Zimmermann-Straße</li> <li>- Ursberger Straße (eher langfristig)</li> <li>- Christoph-von-Schmid-Straße</li> <li>- Ausburger Straße</li> <li>- Fritz-Kieninger-Straße</li> <li>- Nach Möglichkeit Realisierung von Baumrigolen zur Regenwasser-Retention</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung mit den laufenden Planungen zur Bahnhofstraße</li> </ul>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Schaffung von innerstädtischem Grün, Speicherung von Regenwasser



Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig
				2025	2026	2027	2028	2029		
10 p.a. 15 Jahre: 150		Stadt (Fachplaner, WWA, Regierung)	SIBF							
Baukosten: 1300	Steg: 5.000€/qm	Stadt (Eigentümer)	SIBF							
Nach Umfang	5.000 - 8.000 € / Baum  Ca. 7.000€ / Rigole	Stadt (Fachplaner)	SIBF; Klima wandel(t) Innenstadt (Fördersatz: 80%)							

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
3.2		Förderprogramme Stadtgrün und Entsiegelung einführen
	S	<p>Einführung von Programmen zur Förderung von privatem Grün, i.d.R. Bäumen und zur Entsiegelung von Flächen im öffentlichen Raum, im Wohnumfeld und auf gewerblichen und industriellen Brachen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung zur Pflege und Erhalt großer Laubbäume, bspw. bis zu 500 Euro/Jahr (vgl. Stadt Kaufbeuren).</li> <li>- Förderung von Neupflanzungen (vgl. Münsterhausen)</li> <li>- Ggf. auch Förderung von Fassaden- und Dachgrün prüfen ("Förderprogramm Stadtgrün")</li> <li>- Förderinitiative "Flächenentsiegelung"</li> <li>- Fördersatz beträgt grundsätzlich 60% der förderfähigen Kosten.</li> <li>- Mittel können zusammen mit dem kommunalen Eigenanteil auch an Dritte weiterbewilligt werden.</li> </ul>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Schaffung von innerstädtischem Grün, Mikroklimatische Verbesserung
Gesamtkosten   Thannhausen durchgrünen		
4. Thannhausen klimaresilient gestalten		
4.1		Klimaschutzkonzept erarbeiten
	V	<p>Beauftragung eines Klimaschutzkonzepts zur Definition von handlungsorientierten Zielen und Maßnahmen zu folgenden Handlungsfeldern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verminderung von Treibhausgasen in den Sektoren Wärme und Verkehr</li> <li>- Einsparung von Energie.</li> <li>- Erweiterung des Anteils von Erneuerbarer Energie am kommunalen Strom- und Wärmemix.</li> <li>- möglicherweise auch Handlungsempfehlungen zur Klimaanpassung beauftragen (Hitze, Starkregen...)</li> </ul> <p>- Enge Rückkopplung mit der Politik und der Bürgerschaft (bspw. durch Bürgerbeteiligung)</p> <p>- Sektorenübergreifende Betrachtung (Kommunale Einrichtungen, Gewerbe, Industrie, Private Haushalte, Verkehr...)</p> <p>- Vorschläge zur Etablierung eines Monitoring-Systems</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz:
4.2		Ausbau von PV-Anlagen auf kommunalen Liegenschaften.
	B	<p>Ausbau von PV-Anlagen auf den Dächern der kommunalen Liegenschaften.</p> <p>Denkbar sind hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundschule</li> <li>- Rathaus und Mittelschule (gehören der Verwaltungsgemeinschaft)</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beratung innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft.</li> </ul>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz:
Gesamtkosten   Thannhausen klimaresilient gestalten		

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig
				2025	2026	2027	2028	2029		
20 p.a. 15 Jahre: 300		Stadt (Bürgerschaft)	SIBF; Kommunaler Klimaschutz; Klima wandel(t) Innenstadt, Förderinitiative Flächenentsiegelung							
300.000 €										
60		Stadt Fachplaner, Bürgerschaft)	Kommunalrichtlinie							
60.000 €										
Nach Umfang		Stadt (Verwaltungsgeme- inschaft)	KfW 464; BEG							

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
<b>5. Thannhausen lebenswert erhalten</b>		
5.1	Wohngebiet erschließen	
	V	<p>Arrondierung neuer Wohnbauflächen zwischen den Wohngebieten "Oberes Ried" und dem Hochwasser-Damm oder im Bereich noröstlich des Wohngebiets „Gigelesberg“ auf der Mindelleite.</p> <p>Gebiet Südwest</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Wohnbauflächen zur Bedienung der hohen Nachfrage nach Bauplätzen.</li> <li>- Festsetzung einer dichteren Bauweise mit Mehrfamilienhäusern im Norden an der Bayersrieder Straße, Dichtestaffelung nach Süden mit EFH und kleinen MFH, um die Bauweise der näheren Umgebung aufzunehmen.</li> <li>- Schaffung eines Grünzugs im Süden zur Abgrenzung des Siedlungsbereichs zum Hochwasserdamm.</li> <li>- Die Fläche liegt im Gefahrenbereich für extremes Hochwasser HQextrem.</li> </ul> <p>Gebiet Nordost</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Wohnbauflächen zur Bedienung der hohen Nachfrage nach Bauplätzen.</li> <li>- Festsetzung einer dichteren Bauweise mit Mehrfamilienhäusern</li> <li>- Ausbildung kleiner Höfe mit zentralen Grün- und Retentionsflächen.</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kontaktaufnahme mit den Eigentümern.</li> <li>- Grunderwerb</li> <li>- Ggf. Wettbewerb/Mehrfachbeauftragung</li> </ul> <p><u>Fläche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Südwest: 7,65 ha</li> <li>- Nordost: 8,07 ha</li> </ul>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz:
<p>Innenentwicklungsflächen im Sinne der mehrfachen Innenentwicklung aktivieren. Der Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale kommt eine prioritäre Bedeutung zu. Dabei soll der Fokus auf der mehrfachen Innenentwicklung liegen, welche neben den baulichen Maßnahmen auch die Themen Mobilität sowie Grün- und Freiflächen fokussiert. Auf geplanten Nachverdichtungsflächen im zentralen Stadtgebiet kommt der Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.</p>		
5.2	Wohngebiet Östlich Karrenbergstraße erschließen	
	V	<p>Arrondierung eines neuen Wohngebiets auf den Flächen östlich der Karrenbergstraße.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung über die Nettershauser Straße.</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufnahme von Gesprächen mit den Fleischwerken Zimmermann (Eigentümer), Erörterung von möglichen Erweiterungsplänen. Aufgrund der Mitwirkungsbereitschaft aktuell nicht realistisch</li> </ul> <p><u>Fläche:</u> 2,67 ha</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Mittel
		Beitrag für den Umweltschutz:

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig
				2025	2026	2027	2028	2029		
B-Plan: 80	HOAI-Rechner +20%	Stadt (Fachplaner, Eigentümer)								
B-Plan: 35	HOAI-Rechner +20%	Stadt (Fachplaner, Eigentümer)								

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
5.3		Wohnbauprojekt auf den Brachflächen der Gärtnerei realisieren
	V	<p>Realisierung eines Wohnbauprojekts auf den Flächen der Gärtnerei zwischen Bahnhofstraße und Kegelstraße und damit Aktivierung einer großen innerstädtischen Brachfläche.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bau von Mehrfamilien oder Reihenhäusern.</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesprächsaufnahme mit dem Eigentümer.</li> <li>- Erörterung möglicher Investoren</li> </ul> <p><u>Fläche:</u> 0,2 ha</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz:
5.4		Wohngebiet Kolpingring erschließen
	V	<p>Erschließung eines Wohngebiets auf den unbebauten Flächen am Kolpingring.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hintergrund: Katholische Kirchengemeinde wollte hier ursprünglich einen Kirchenneubau errichten.</li> <li>- Erhalt des Spielplatzes.</li> <li>- Topographie macht evtl. Bau einer Tiefgarage zur verkehrlichen Erschließung der nördlichen Grundstücke notwendig.</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesprächsaufnahme mit der katholischen Kirchengemeinde bezgl. Grunderwerb.</li> </ul> <p><u>Fläche:</u> 0,8 ha</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Mittel
		Beitrag für den Umweltschutz:
5.5		Flächen- und Leerstandsmanagement einrichten
	S	<p>Einrichtung eines Flächen- bzw. Leerstandsmanagements in der Verwaltung mit folgenden Aufgaben-Schwerpunkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege des Flächen- bzw. Leerstandskatasters.</li> <li>- Organisation einer regelmäßigen Eigentümeransprache.</li> <li>- Pflege einer potenziellen Flächenbörse/Flächenmanagementdatenbank.</li> <li>- Vermittlung zwischen Eigentümern und Interessenten.</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung einer 0,25-0,5-Stelle in der Verwaltung zur Bewältigung der Aufgaben.</li> <li>- Erstellung eines Flächen- und Leerstandskatasters, evtl. Beauftragung eines externen Büros.</li> <li>- Anlage einer Flächenmanagement-Datenbank.</li> </ul>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Förderung der Innenentwicklung

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG							
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig	
				2025	2026	2027	2028	2029			
B-Plan: 15	HOAI-Rechner +20%	Stadt (Fachplaner, Eigentümer, Investor)									
B-Plan: 15	HOAI-Rechner +20%	Stadt (Fachplaner, Eigentümer)									
Personalkosten: 25 p.a. 15 Jahre: 375	Kosten basierend auf einer 50%- Stelle für TVÖD E10	Stadt	SIBF								

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
5.6		Bedarfsprüfung mittelgroße Veranstaltungshalle/Stadthalle
	B	<p>Prüfung des Bedarfs einer mittelgroßen Veranstaltungs- oder Stadthalle zur Stärkung der städtischen Vereins- und Kulturlandschaft.</p> <p>Hintergrund:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzession für die Nutzung der Dreifachsporthalle als Öffentliche Versammlungsstätte besteht nur 5x im Jahr</li> <li>- Das Musikerheim ist als Veranstaltungshalle zu klein</li> <li>- Unsicherheit über den tatsächlichen Bedarf einer Halle besteht</li> <li>- Hürde Immissionsschutz</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedarfsabfrage bei den Vereinen und sonstigen sozialen und kulturellen Träger</li> <li>- Evaluierung möglicher Flächen besonders im Hinblick auf den Immissionsschutz (z.B. Ursberger Straße, Gewerbegebiet)</li> </ul>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Mittel
		Beitrag für den Umweltschutz:
5.7		Mindeltal-Radweg stärken
	S	<p>Atraktivierung des städtischen Abschnitts des Mindeltal-Radwegs zur besseren Nutzung der Potenziale des Radtourismus.</p> <p>Mögliche Maßnahmen wären:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsschilder an den Ortsein- und Ausgängen, bzw. an den Gemarkungsgrenzen mit Hinweise auf Angebote (Marketing Landkreis?)</li> <li>- Schaffung einer "Radwegeschleife" über die Innenstadt</li> <li>- Schaffung einer zentralen Rad-Pausenstation am Mortain-Platz mit Überdachung, Picknick-Bank und Service-Station (Reparatur-Tools, Fahrradpumpen, Ladesäule für e-Bikes).</li> <li>- Informationstafel über die Stadtgeschichte und kulinarische/touristische Angebote der Stadt an der Rad-Pausenstation.</li> </ul>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz:
5.8		Fortschreibung Flächennutzungsplan
	V	<p>Fortschreibung des Flächennutzungsplans besonders unter folgenden Aspekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung der Neudarstellung bzw. Rücknahme von Wohn- und Gewerbebauflächen</li> <li>- Darstellung des Hochwasser-Schutzdamms</li> <li>- Prüfung der dargestellten geplanten Trassenführung der Umgehungsstraße</li> </ul> <p>Fläche: 992 ha</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Mittel
		Beitrag für den Umweltschutz:
Gesamtkosten   Thannhausen lebenswert erhalten		



Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig
				2025	2026	2027	2028	2029		
Nach Umfang		Stadt (Fachplaner, Vereine, Soziale & Kulturelle Träger, Bürgerschaft)								
Nach Umfang		Stadt (Fachplaner)	StBF, FAG, GVFG							
100	HOAI-Rechner +20%	Stadt (Fachplaner; Regierung)								
620.000 €										

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
<b>6. Thannhausen verkehrlich beruhigen</b>		
<b>6.1 Östliche Ursberger Straße sanieren und umgestalten</b>		
	○	<p>Sanierung und Umgestaltung des Östlichen Abschnitts der Ursberger Straße von der Mindelbrücke bis zur Kreuzung Schlesierstraße.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Straßenschnitts zugunsten von Fußgängern, Radfahrern und Parkplätzen (Längsparker).</li> <li>- Reduktion der Fahrbahnbreite.</li> <li>- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Anlage einer einseitigen Straßenbegrünung.</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs</li> </ul> <p><u>Fläche:</u> Fußwege - 820qm, Fahrbahn: 1600qm, 10 Bäume</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz: Beruhigung des innerstädtischen Verkehrs, Schaffung von innerstädtischem Grün, Speicherung von Regenwasser
<b>6.2 Nördliche Kegelstraße sanieren</b>		
	○	<p>Sanierung des nördlichen Abschnitts der Kegelstraße.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung der Fahrbahndecke</li> <li>- Verbreiterung des einseitigen Gehwegs.</li> <li>- Umsetzung evtl. im Rahmen einer Umnutzung des Gärtnerei-Areals (=&gt; Projekt 5.3)</li> </ul> <p><u>Fläche:</u> 1820qm</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Gering
		Beitrag für den Umweltschutz:
<b>6.3 Inselstraße sanieren</b>		
	○	<p>Sanierung und evtl. Umgestaltung der Inselstraße.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung des Belags</li> <li>- Attraktive Gestaltung des Fußwegs</li> <li>- Prüfung, ob bei dem Brückenbauwerk Sanierungsbedarf besteht</li> </ul> <p><u>Fläche:</u> 765qm</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Gering
		Beitrag für den Umweltschutz:
<b>6.4 Straße Am Mühlbach sanieren</b>		
	○	<p>Sanierung und evtl. Umgestaltung der Straße Am Mühlbach, insbesondere im Hinblick auf ihre Verbindungsfunktion zwischen Bahnhofstraße und Mühlbachpromenade.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung des Belags</li> <li>- Attraktive Gestaltung des Fußwegs</li> <li>- Hochwertige Gestaltung des Übergangs in die Mühlbachpromenade</li> <li>- Teilweise Umbau der Stellplätze am Mühlbach zur Integration des Mühlbaches in das Stadtbild</li> <li>- Prüfung, ob bei dem Brückenbauwerk Sanierungsbedarf besteht</li> </ul> <p><u>Fläche:</u> 885qm</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Gering
		Beitrag für den Umweltschutz:

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG							Mittel- fristig	Lang- fristig
				Kurzfristig								
				2025	2026	2027	2028	2029				
745	Fahrbahn: 150€/qm Pflaster: 450 €/qm  15.000 - 8.000 € / Baum  Ca. 7.000€ / Rigole	Stadt (Fachplaner, Bürgerschaft)	SIBF, Klima wandel(t) Innenstadt									
Regenwasser												
275	150 € / qm	Stadt (Fachplaner)	SIBF									
115	150 € / qm	Stadt (Fachplaner, Bürgerschaft)	SIBF									
130	150 € / qm	Stadt (Fachplaner, Bürgerschaft)	SIBF									

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
<b>6.5 Jakob-Zwiebel-Straße sanieren</b>		
	O	<p>Sanierung der Jakob-Zwiebel-Straße als wichtige Verbindungsachse zwischen Ursberger Straße und Fritz-Kieninger Straße.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung der Schäden, die insbesondere durch den Linienbusverkehr zustande kommen.</li> <li>- Evtl. Aufbau und Materialität für höhere Verkehrslasten wählen.</li> </ul> <p>Fläche: 4840qm</p>
Bedeutung für die Stadtentwicklung: Gering		
Beitrag für den Umweltschutz:		
<b>6.6 Radverkehrskonzept beauftragen</b>		
	V	<p>Erstellung eines Radverkehrskonzepts mit folgenden Schwerpunkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluation des bestehenden Radwegenetzes und Unterbreitung von Vorschlägen zur weiteren sinnvollen Verknüpfung und zum Ausbau.</li> <li>- Identifikation von Mängeln in der Sicherung (Schutzstreifen, Übergänge etc...), dem Komfort und der Kommunikation (Beschilderung etc...) der Radwege.</li> <li>- Benennung von Maßnahmen zur weiteren Verbesserung des Modal Split (Anteil der Radfahrenden) und der Intermodalität (Wechsel zwischen den Verkehrsmitteln).</li> <li>- Bereits im Rat beschlossen.</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evtl. aktualisierten Beschluss im Stadtrat einholen.</li> </ul>
Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch		
Beitrag für den Umweltschutz:		
<b>6.7 Fußwegeverbindung zwischen Kohlstattweg und Tannenbergsstraße schaffen</b>		
	O	<p>Schaffung einer dauerhaften Fußwegeverbindung (2m Breite) zwischen Kohlstattweg und Tannenbergsstraße.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung eines Wegerechts mittels einer Grunddienstbarkeit.</li> <li>- Schaffung einer wassergebundenen Wegedecke</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufnahme von Gesprächen mit dem Eigentümer</li> </ul> <p>Fläche: 200qm</p>
Bedeutung für die Stadtentwicklung: Gering		
Beitrag für den Umweltschutz:		
<b>Gesamtkosten   Thannhausen verkehrlich beruhigen</b>		

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig
				2025	2026	2027	2028	2029		
725	150 € / qm	Stadt (Fachplaner)								
100		Stadt (Fachplaner)	Sonderprogramm "Stadt und Land"; Förderprogramme "Radwegebau" und "Fahrradabstell- anlagen"; SIBF; "Klimaschutz durch Radverkehr"							
20	100 € / qm	Stadt (Fachplaner, Eigentümer)								
2.110.000 €										

Nr.	Art d. Maßnahme	PROJEKT Beschreibung
<b>7. Thannhausen als Gewerbestandort stärken</b>		
7.1	Gewerbegebiet Krautgarten Nord erschließen	
	V	<p>Arrondierung der Gewerbeflächen im Norden des Gewerbegebiets "Krautgarten", um den Bedarf nach Gewerbeflächen zu bedienen und den Gewerbestandort Thannhausen zu stärken.</p> <p>Entwicklung in Bauabschnitten. Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung in mehreren Abschnitten, Teilbereiche östlich und westlich des Krautgartengrabens.</li> <li>- Erschließung über die B 300, Schaffung eines Anschlusses gegenüber der Straße "Im Krautgarten".</li> <li>- Flächen im FNP bereits als Gewerbeflächen dargestellt.</li> <li>- Schaffung eines Grünzugs im Süden zum Erhalt von Kaltluftbahnen und Vorbehalt von Retentionsflächen sowie im Osten als Pufferzone zur Mindel.</li> <li>- Festsetzung möglichst versiegelungsarmer Erschließungen und Zuwege.</li> <li>- Vorhaltung von Grundstücken nördlich der Planstraßen für etwaige Arrondierungen nach Norden.</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weiterführung der Gespräche mit den Eigentümern zwecks Grunderwerb (Eigentümer zeigt grundsätzlich Interesse)</li> <li>- Kontaktaufnahme mit dem Schützenclub 1881 Thannhausen e.V. für die Findung von Ersatzflächen für das Postbräustadel und den Bogenplatz</li> </ul> <p><u>Flächen:</u> BA1 - 6,0 ha, BA2 - 5,1 ha, BA3 - 2,6 ha</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Hoch
		Beitrag für den Umweltschutz:
7.2	Misch- und Gewerbegebiet Mittleres Ried West entwickeln	
	V	<p>Entwicklung eines Misch- bzw. Gewerbegebiets im Bereich Mittleres Ried West.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anteile der Flächen bereits von der Stadt erworben.</li> <li>- Abgrenzung zu südlich gelegenem Wohngebiet wichtig.</li> <li>- Starke Immissionen durch östlich gelegenen Lackierbetrieb.</li> <li>- ggf. Teilfläche Wohnen</li> <li>- Eingrünung des westlichen Rands zum Hochwasserdamm zur Schaffung einer Ortsrandeingrünung</li> <li>- Variante Stadthalle</li> </ul> <p><u>Vorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gespräche mit Grundstückseigentümern bezüglich Grunderwerb vorbereiten.</li> <li>- Immissionsgutachten zur Aufklärung der Lärmimmissionen durch das Gewerbe in Auftrag geben.</li> <li>- Umwidmung im FNP</li> </ul> <p><u>Flächen:</u> 4,28 ha</p>
		Bedeutung für die Stadtentwicklung: Mittel
		Beitrag für den Umweltschutz:

Gesamtkosten | Thannhausen als Gewerbestandort stärken

Gesamtkosten | Alle Handlungsfelder

Art der Maßnahme

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B

Grobe Kosten in T€	Kosten- kennwerte	Träger (Akteure)	Mögliche Förder- programme	PLANUNG						
				Kurzfristig					Mittel- fristig	Lang- fristig
				2025	2026	2027	2028	2029		
B-Plan' BA1: 45 BA2: 40 BA3: 20	HOAI-Rechner +20%	Stadt (Fachplaner, Eigentümer, Regierung, Schützenverein)						BA1	BA2	BA3
B-Plan: 40	HOAI-Rechner	Stadt (Fachplaner, Eigentümer Gewerbetreibende , Bewohnerschaft)								
145.000 €										

**19.180.000 €**

en  
B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

# Thannhausens Mitte attraktiv gestalten

1.1

## Bahnhofstraße umbauen & beruhigen



Abb. 137: Wettbewerbs-Entwurf Neugestaltung Bahnhofstraße. Quelle: Schegk Architekten



Umbau und Neugestaltung der Bahnhofstraße zwischen nördlichem Stadteingang und Raiffeisenplatz als „Neue Mitte“ mit hoher Aufenthaltsqualität.

- Beruhigung des Verkehrs durch Reduktion der Fahrbahnbreite auf 6,50m und Aufweitung der Fußgängerbereiche.
- Neuordnung des Ruhenden Verkehrs.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Baumpflanzungen und Gestaltung von Platzbereichen (Stadion-Kapelle, Dr.-Georg-und-Lu-Zimmermann-Platz).

#### Vorbereitende Maßnahmen:

- Fertigstellung des Planungsentwurfs durch das Büro Schegk bis Jahresende 2024/Neujahr 2025.



## 1.2

# Flurstück Nr. 130 aktivieren und Althofstelle (Bahnhofstr. 33 und 35) sanieren



Aktivierung des aktuell brach liegenden Grundstücks Fl.St. Nr. 130 an der Kreuzung Bahnhofstraße/ Wiesenthalstraße. Sanierung der stadtbildprägenden Althofstelle Bahnhofstraße 33 und 35.

- Realisierung eines Wohn-Neubaus im Osten des Grundstücks, der sich in die Bestandsbebauung an der Bahnhofstraße einfügt und die fehlende Raumkante ergänzt.
- Anlage eines öffentlichen Parkplatzes im Westen des Grundstücks (10-15 Stellplätze) zur Attraktivierung der nördlichen Bahnhofstraße für Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie.
- Sanierung/Umbau der stadtbildprägenden Althofstelle mit Austragshäuschen

- Variante: Wohnneubau anstelle der hinterliegenden Scheune

### Vorbereitende Maßnahmen:

- Gespräche mit den Eigentümern vorbereiten

# Variante 1 - Bestandsgetreue Entwicklung

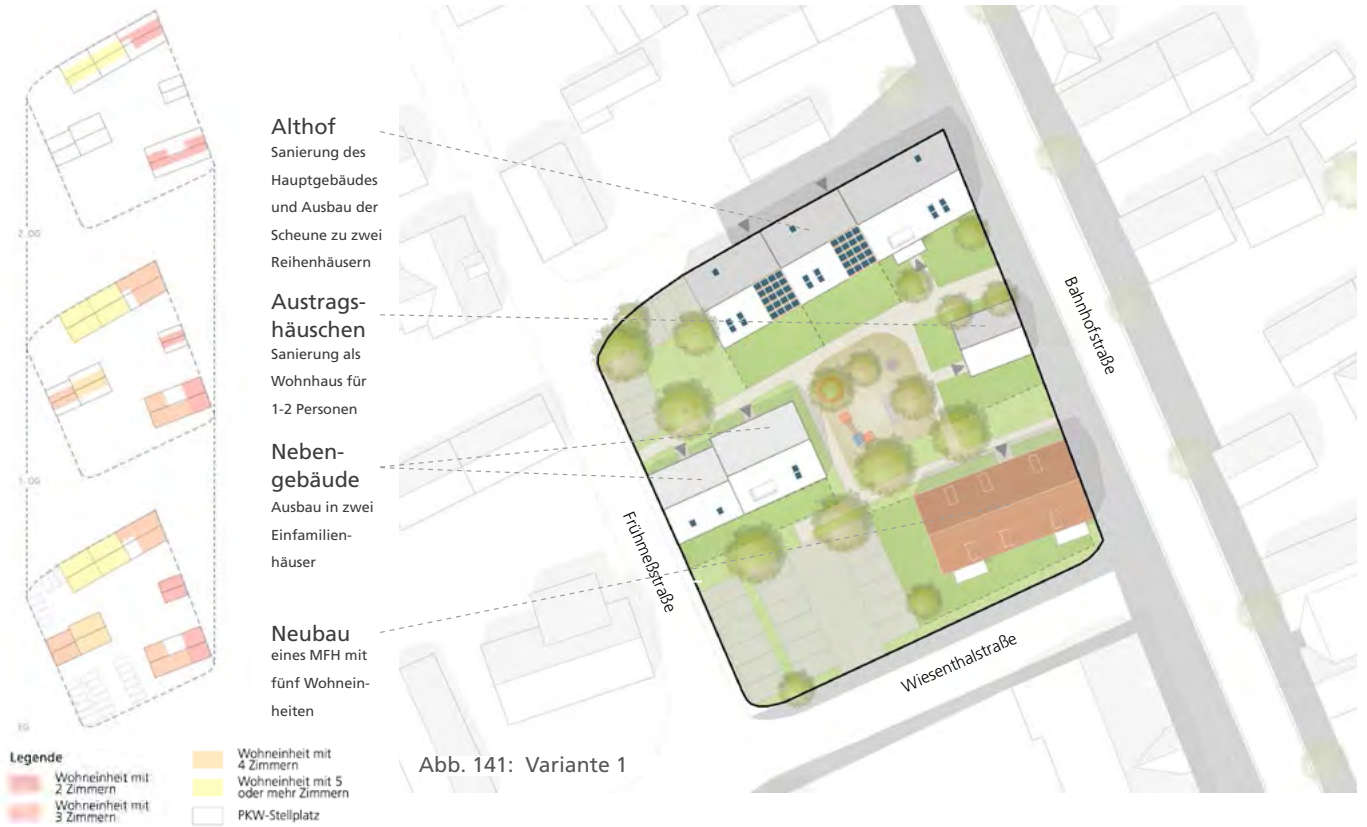
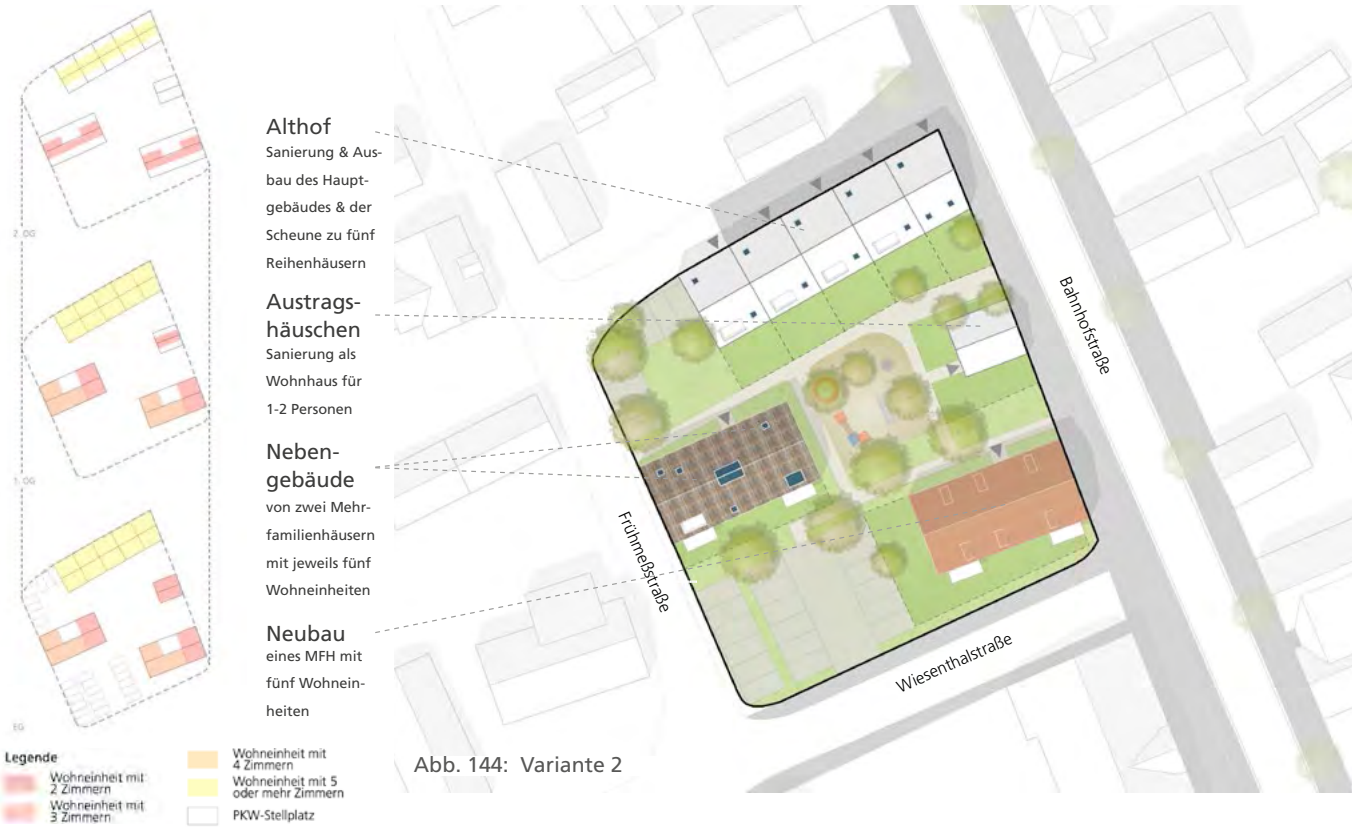


Abb. 142: Schnitt von Osten Variante 1



Abb. 143: Schnitt von Süden Variante 1

## Variante 2 - Dichte Entwicklung



Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA



Abb. 145: Schnitt von Osten Variante 2

Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA



Abb. 146: Schnitt von Süden Variante 2



Abb. 147: Vergleich der Varianten

**Bestand**

Bruttogrundfläche:  
 Bestand: 1163 m<sup>2</sup>  
 Wohneinheiten:  
 Bestand: 2  
 Stellplätze:  
 Bestand: 0

**Variante 1**

Bruttogrundfläche:  
 Sanierung: 1573 m<sup>2</sup>  
 Neubau: 800 m<sup>2</sup>  
 Gesamt: 2373 m<sup>2</sup>  
 Wohneinheiten:  
 Sanierung: 8  
 Neubau: 5  
 Gesamt: 13  
 Stellplätze:  
 notwendig: 21  
 öffentlich: 4  
 Gesamt: 25

**Variante 2**

Bruttogrundfläche:  
 Sanierung: 1195 m<sup>2</sup>  
 Neubau: 1600 m<sup>2</sup>  
 Gesamt: 2795 m<sup>2</sup>  
 Wohneinheiten:  
 Sanierung: 6  
 Neubau: 10  
 Gesamt: 16  
 Stellplätze:  
 notwendig: 25  
 öffentlich: 0  
 Gesamt: 25

**Alternative Varianten „Parkplatz“ 26 - 35 Stellplätze**



Abb. 148: Alternative Variante 1

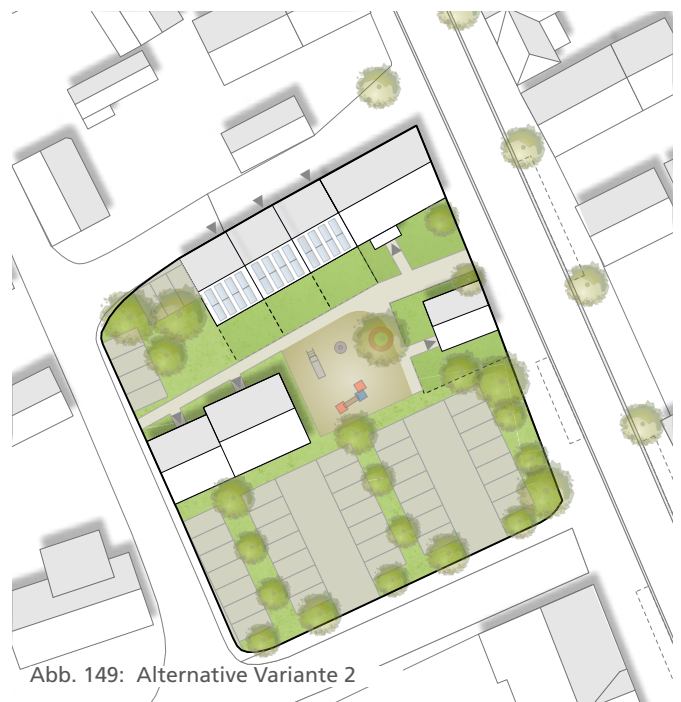


Abb. 149: Alternative Variante 2

## 1.3

### Postgasse sanieren

Sanierung des bereits an mehreren Stellen aufgebrochenen Pflasters bzw. Asphaltierung der Fahrbahnfläche im westlichen Bereich.

- Da es sich um eine städtebaulich wichtige Verbindungsachse zwischen Bahnhof- und Frühmeßstraße handelt, ist eine qualitätvolle Gestaltung und Auswahl von hochwertigen Materialien von Bedeutung. Evtl. auch Anwendung innovativer Verfahren wie Asphaltdrucktechnik.



## 1.4

### Stadionstraße sanieren und aufwerten

Sanierung und Aufwertung der Stadionstraße als Verbindungsachse zwischen Bahnhofstraße, Frühmeßstraße und Mühlbach.

- Auflösung des Parkbereichs im Osten und Gestaltung des Einmündungsbereichs in die Bahnhofstr.
- Gestalterische Aufwertung der straßenzugewandten Seite des Nebengebäudes Bahnhofstr. 15, z.B. durch Fassadenbegrünung.
- Prüfung, ob eine Baumpflanzung im mittleren Bereich der Stadionstraße, z.B. vor dem Gebäude Stadionstraße 1, möglich ist.
- Ggf. Aufpflasterung des Fußgängerübergangs auf der Frühmeßstraße zwischen Stadionstraße und Straße „Am Mühlbach“.



## 1.5

## Altes Rathaus sanieren und umnutzen

Sanierung und Reaktivierung des stadtbildprägenden und stadthistorisch bedeutsamen Gebäudes (Christoph-von-Schmid-Straße 9).

- Die Sanierung wird durch eine Privatperson durchgeführt, der Bauantrag ist momentan in der Genehmigungsphase
- Die Stadt schloss einen Erbbaupachtvertrag über 50 Jahre.
- Die Sanierung soll mit 100.000 Euro aus dem kommunalen Förderprogramm gefördert werden.

### Vorbereitende Maßnahmen:

- Ggf. Abstimmung mit dem Pächter über die Entwicklung eines Gestaltungs-, Sanierungs- und Nutzungskonzepts



Abb. 152: Altes Rathaus von Norden



Abb. 153: Altes Rathaus von hinten

## 1.6

# Leerstand Gebäude Christoph-von-Schmid-Straße 2 aktivieren

Aktivierung des städtebaulich ungünstigen, da zentral gelegenen Leerstands Gebäude Christoph-von-Schmid-Straße 2 und damit Aufwertung des gewerblichen Umfelds.

- Vereinbarung seitens der Stadt mit der Caritas über die Eröffnung eines Second-Hand-Ladens mit Möbellager geschlossen.
- Die Stadt übernimmt die Kaltmiete für die ersten Monate.

### Vorbereitende Maßnahmen:

- Gespräche mit der Caritas über Außendarstellung, bzw. Bewerbung des Geschäfts anstoßen.



Abb. 154: Gebäude C.-von-Schmid-Straße 2

## 1.7

# Westliche Augsburgger Straße sanieren u. aufwerten

Umbau und Neugestaltung der Augsburgger Straße zwischen dem Raiffeisenplatz und der Kreuzung Schreieggstraße, um eine weitere Abwertung der Einzelhandelslage (vermehrtes Auftreten von Leerständen) zu vermeiden.

- Pflasterung und, falls möglich, Aufweitung der Fußwege.
- Prüfung einer Einengung mit Vorfahrtsregelung auf Höhe des Gebäudes Augsburgger Straße Nr. 8.

### Vorbereitende Maßnahmen:

- Ggf. Begutachtung eines Verkehrs-Fachplanungsbüros einholen, welche Möglichkeiten aufgrund der schwierigen Verhältnisse (enger Straßenraum, Begegnungsverkehr) möglich sind.



Abb. 155: Augsburgger Straße



## 1.8

# Nördliche Edmund-Zimmermann-Straße sanieren und aufwerten

Umbau und Neugestaltung der Edmund-Zimmermann-Straße zwischen dem Rathaus im Norden und dem Heimatmuseum im Süden zur Weiterführung einer attraktiven Stadtmitte

- Reduktion der Fahrbahnbreite auf 6,50m bzw. Aufweitung der Fußgängerbereiche.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Anlage einer einseitigen Straßenraumbegrünung mit Rigolen
- Barrierearme Gestaltung durch den Verzicht auf Hochborde.

Vorbereitende Maßnahmen:

- Ausschreibung eines Wettbewerbs



Abb. 156: Edmund-Zimmermann-Straße

## 1.9

# Mortain-Platz aufwerten und vitalisieren

Vitalisierung des Mortain-Platzes durch gestalterische Maßnahmen:

- Reaktivierung des Wasserlaufs; evtl. Installation eines Fontänenfelds oder Wasserspielgeräts
- Barrierefreie Umgestaltung
- Anlage eines Boule-Spielfelds
- Schaffung von Schatten-Plätzen durch Veränderten Baumschnitt der Platanen oder die Installation eines Sonnensegels
- Idee der Stadt: Brenninger-Statue
- Errichtung einer Rad-Pausestation mit Trinkwasserbrunnen, E-Bike-Ladestation, Repair-Station etc.

Vorbereitende Maßnahmen:

- Durchführung einer Bürgerbeteiligung



Abb. 157: Mortain-Platz

## 1.10

# Aktualisierung Gestaltungshandbuch mit Förderrichtlinien zum Kommunalen Förderprogramm und Erhaltungssatzung

Aktualisierung des bestehenden Gestaltungshandbuchs, Ergänzung von Hinweisen zur erhöhten steuerlichen Absetzung, Erarbeiten von Förderrichtlinien für das Kommunale Förderprogramm sowie Beschluss einer Erhaltungssatzung zur langfristigen Sicherung eines erhöhten Fördersatzes von 80% in der Innenstadt.

- Evtl. Erhöhung der Fördersumme als Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich
- Begleitung des Programms durch Sanierungsberatungen
- Stärkere Bekanntmachung des Kommunalen Förderprogramms

### Vorbereitende Maßnahmen:

- Abstimmung mit der Regierung von Schwaben (Fördermittelgeber)

### Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten

#### Beispielrechnung selbst genutztes Gebäude

• zu versteuerndes Einkommen	60.000,- €
• Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: <b>300.000,- €</b>	
ergibt jährliche Sonder-AfA (9 %)	
	<u>- 27.000,- €</u>
• verbleibendes zu versteuerndes Einkommen	33.000,- €
• Steuerersparnis, 10 Jahre lang (9 %) pro Jahr	9.987,- € x 10 =
	<b>99.870,- €</b>

Die Berechnung ist als Beispiel für das Jahr 2022 auf der Grundlage der Einkommenssteuer Grundtabelle 2022 kalkuliert. Eine individuelle Berechnung ist immer erforderlich und weicht je nach Einkommen und Steuerklasse von der Beispielberechnung ab!

**Die Steuerersparnis über 10 Jahre beträgt also bis zu 99.870,- €.**

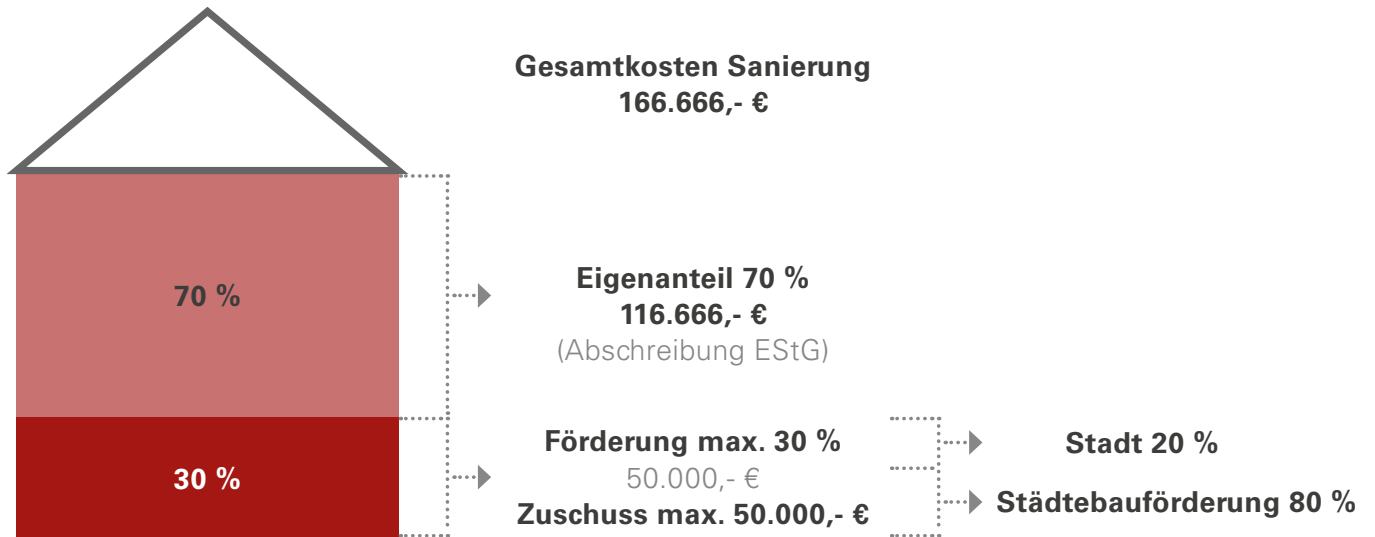


Abb. 158: Beispiel Sanierungsförderung

## Visualisierung eines ortsbildgerechten Umbaus (Bahnhofstraße 30)



## 1.11

# City-Management einrichten

Einrichtung eines City-Managements mit folgenden Schwerpunkt-Aufgaben:

- Funktion als Bindeglied zwischen Stadtverwaltung u. Wirtschaftskreis
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (Fokus: Online-Konzepte, Innenstadt als multi-funktionaler Erlebnisraum)
- Leerstandsmanagement
- Kommunales Geschäftsflächenprogramm: Bis zu 30% Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen von Geschäftsflächen im Innenstadtbereich: z.B. Schaufenster, Fassade, Anpassungsmaßnahmen im Inneren bei baulichen Missständen

### Vorbereitende Maßnahmen:

- Prüfen, ob eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung (nicht-investive Maßnahmen) möglich ist.

### **Kommunales Geschäftsflächenprogramm**

- Bis zu 30% Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen von Geschäftsflächen im Innenstadtbereich: z.B. Schaufenster, Fassade, Anpassungsmaßnahmen im Inneren bei baulichen Missständen
- Aufstellung der Förderrichtlinie des kommunalen Geschäftsflächenprogramms durch die Stadt
- Abstimmung der Förderhöhe mit der Regierung
- Bekanntmachung des Kommunalen Geschäftsflächenprogramms
- Fortsetzung der Sanierungsberatungen zur Begleitung des Programms der Stadtsanierung

### **Rechenbeispiel:**

Sanierungskosten: 130.000 €

Zuschuss max. 30%: 30.000 €

Max. Förderhöhe: 20.000 €

Zuschuss: 20.000 €

Anteil Kommune: **20%** (4.000 €)

Anteil StBauF: **80%** (16.000 €)



### Kommunales Geschäftsflächenmanagement

- Anmietung von leer stehenden Geschäftsräumen von der Stadt und günstige Weitervermietung an Gewerbetreibende
- Aufstellung der Richtlinien des kommunalen Geschäftsflächenmanagements durch die Gemeinde
- Abstimmung der Förderhöhe mit der Regierung
- Bekanntmachung des Kommunalen Geschäftsflächenmanagements

### Rechenbeispiel:

Mietfläche:	100 m <sup>2</sup>
Netto-Kalt-Altmiete (10€/m <sup>2</sup> ):	1.000 €
Anmietung durch Stadt (70% der Altmiete):	700 €
Weitervermietung 1. Jahr (20% der Altmiete):	200 €
Weitervermietung 2. Jahr (40% der Altmiete):	400 €
Kosten im 1. Jahr / Monat:	500 € (100 €)
Kosten im 2. Jahr / Monat:	300 € (60 €)

# Thannhausen ans Wasser bringen

## 2.1

### Mindel-Promenade aufwerten

Aufwertung der Mindel-Promenade und damit bessere Integration der Mindel in das Stadtbild und Schaffung einer stärkeren Erlebbarkeit.

- Realisierung mit punktuellen Kleinmaßnahmen, z.B.
- Sanierung des Fußwegs und Installation einer hochwertigen Möblierung.
- Stärkere Integration der Mindel durch die Schaffung von Vegetationsfenstern, Sitzstufen oder Flussterrassen.
- Integration der öffentlichen Grünfläche an der Röschstraße in die Planung
- Zusätzlich sollen Maßnahmen zur Verbesserung des Gewässerökologie wie Uferbegleitgehölz oder Strukturmaßnahmen berücksichtigt werden.

Vorbereitende Maßnahmen:

- Erstellung eines Grünordnungsplans



Abb. 160: Mindel-Promenade

## 2.2

### Lücke Mindel-Promenade schließen

Errichtung eines Stegs entlang der Mindel zur Schließung der Lücke in der Mindel-Promenade zwischen Stadler-Stift und Mindel-Brücke Ursberger Straße.

- Verbesserung des Zuwegs von der Stadlerstraße zur Promenade.
- Zusätzlich sollen Maßnahmen zur Verbesserung des Gewässerökologie wie Uferbegleitgehölz oder Strukturmaßnahmen berücksichtigt werden.

Vorbereitende Maßnahmen:

- Nutzungs-Vereinbarung mit dem Landkreis besprechen.



Abb. 161: Abschnitt Mindelufer

## 2.3

# Einbindung und Erlebbarkeit des Mühlbachs verbessern

Schaffung von Zugängen zum Mühlbach für eine bessere Einbindung des Gewässers in das Ortsbild, besonders in den nördlichen und südlichen Abschnitten.

- Mögliche Standorte: Am Mühlbach, Wiesenthalstraße, Röschstraße, Schulzentrum
- Problem in den kanalisierten Abschnitten: Starke Strömung, Sicherheit
- Zusätzlich sollen Maßnahmen zur Verbesserung des Gewässerökologie wie Uferbegleitgehölz oder Strukturmaßnahmen berücksichtigt werden.

Vorbereitende Maßnahmen:

- Prüfung von Standorten mit wasser- und naturschutzrechtlichen Voraussetzungen



Abb. 162: Mühlbach an der Straße „Am Mühlbach“

## 2.4

# Trinkwasserbrunnen im Stadtgebiet errichten

Errichtung von Trinkwasserbrunnen an zentralen Plätzen im Stadtgebiet zur Versorgung der Bürgerschaft und Inwertsetzung des kostbaren Guts Trinkwasser.

- Am alten Rathaus bereits vorhanden.
- Mögliche Orte: Rathaus-Platz, Stadionplatz, Mortain-Platz, Schulzentrum, Mindelpromenade



Abb. 163: Trinkwasserspender. Quelle: s.u.

Quelle: Cookroach; Trinkbrunnen im Park am Bahnhof in Bad Lausick; CC4.0; [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Trinkbrunnen\\_im\\_Park\\_am\\_Bahnhof\\_%28Bad\\_Lausick%29\\_02.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Trinkbrunnen_im_Park_am_Bahnhof_%28Bad_Lausick%29_02.jpg); Aufgerufen am 26.11.2024

# Thannhausen durchgrünen

## 3.1

### Haupt-Verkehrsachsen durchgängig begrünen

Begrünung der Hauptverkehrsachsen, wenn baulich möglich, zur Attraktivierung der Straßenräume und Verbesserung des Mikroklimas.

- Bahnhofstraße
- Edmund-Zimmermann-Straße
- Ursberger Straße (eher langfristig)
- Christoph-von-Schmid-Straße
- Ausburger Straße
- Fritz-Kieninger-Straße
- Prüfung alternativer Bewässerungssysteme (z.B. Rigolen)

Vorbereitende Maßnahmen:

- Abstimmung mit den laufenden Planungen zur Bahnhofstraße



Abb. 164: Visualisierung Begrünung Edmund-Zimmermann-Straße



## 3.2

# Förderprogramme Stadtgrün und Entsiegelung einführen

Einführung von Programmen zur Förderung von privatem Grün und zur Entsiegelung von Flächen im öffentlichen Raum, im Wohnumfeld und auf gewerblichen und industriellen Brachen.

- Förderung zur Pflege und Erhalt großer Laubbäume, bspw. bis zu 500 Euro/Jahr (vgl. Stadt Kaufbeuren) oder von Neupflanzungen (vgl. Münsterhausen)
- Ggf. auch Förderung von Fassaden- und Dachgrün prüfen
- Förderinitiative „Flächenentsiegelung“: Fördersatz beträgt grundsätzlich 60% der förderfähigen Kosten. Mittel können zusammen mit dem kommunalen Eigenanteil auch an Dritte weiterbewilligt werden.



# Thannhausen klimaresilient gestalten

## 4.1

### Klimaschutzkonzept erarbeiten

Beauftragung eines Klimaschutzkonzepts zur Definition von handlungsorientierten Zielen und Maßnahmen zu folgenden Handlungsfeldern:

- Verminderung von Treibhausgasen in den Sektoren Wärme & Verkehr
- Einsparung von Energie.
- Erweiterung des Anteils von Erneuerbarer Energie am kommunalen Strom- und Wärmemix.
- möglicherweise auch Handlungsempfehlungen zur Klimaanpassung beauftragen (Hitze, Starkregen...)
- Enge Rückkopplung mit der Politik und der Bürgerschaft (bspw. durch Bürgerbeteiligung)
- Sektorenübergreifende Betrachtung (Kommunale Einrichtungen, Gewerbe, Industrie, Private Haushalte, Verkehr...)
- Vorschlag Monitoring-System

#### Kommunalrichtlinie des BMWK:

#### Erstellung eines Klimaschutzkonzepts (KSK) im Rahmen des Erstvorhabens

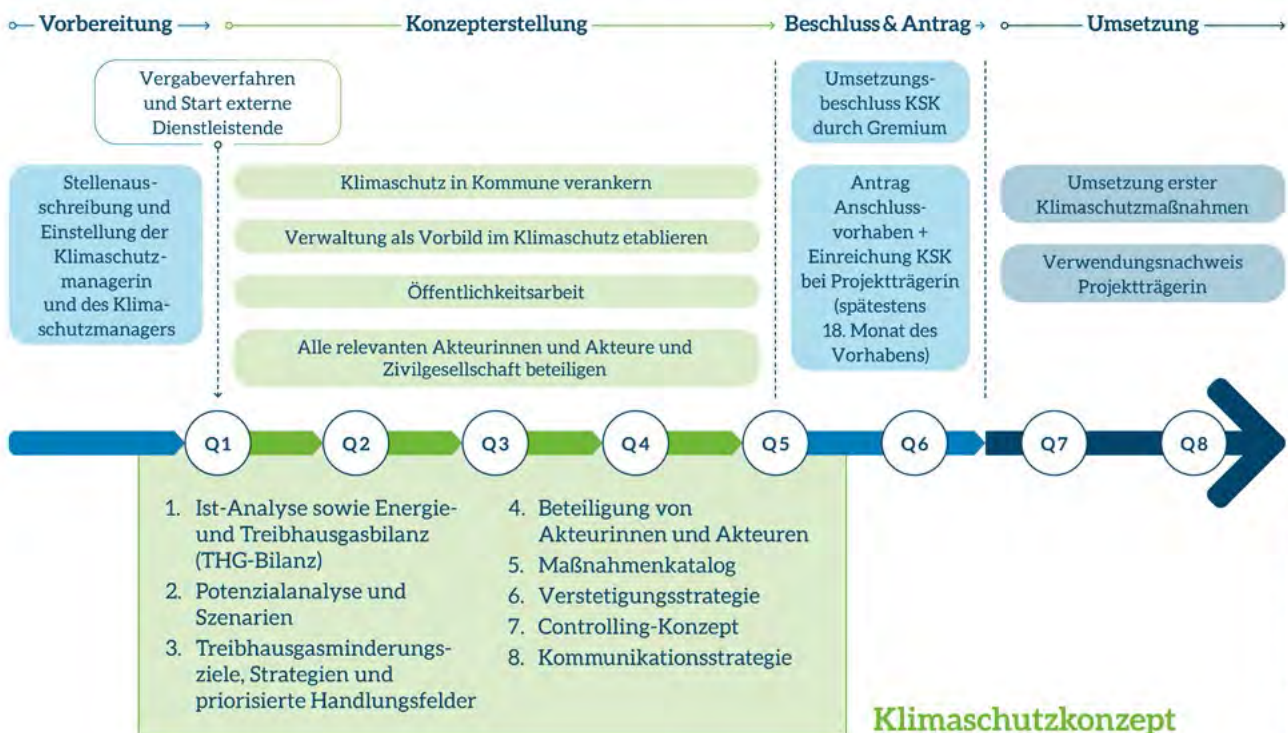


Abb. 166: Ablauf Klimaschutzkonzept. Quelle: Agentur für Klimaschutz

## 4.2

# Ausbau von PV-Anlagen auf kommunalen Liegenschaften

Ausbau von PV-Anlagen auf den Dächern der kommunalen Liegenschaften.

- Denkbar sind hier:
- Grundschule
- Rathaus und Mittelschule (gehören der Verwaltungsgemeinschaft)

Vorbereitende Maßnahmen:

- Beratung innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft.



Abb. 167: Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft

# Thannhausen lebenswert gestalten

## 5.1

## Wohngebiet erschließen

Arrondierung neuer Wohnbauflächen zwischen den Wohngebieten „Oberes Ried“ und dem Hochwasserdamm oder im Bereich noröstlich des Wohngebiets „Gigelesberg“ auf der Mindelleite.

Gebiet Südwest:

- Schaffung von Wohnbauflächen zur Bedienung der hohen Nachfrage nach Bauplätzen.
- Dichtestaffelung von Nord nach Süd.
- Ausbildung kleiner Höfe mit zentralen Grün- und Retentionsflächen.
- Schaffung eines Grünzugs im Süden zur Abgrenzung des Siedlungsbereichs zum Hochwasserdamm.
- Durchgängige Durchwegung für Fußgänger hin zum Sport- und Freizeitareal
- Liegt im Gefahrenbereich für extremes Hochwasser HQextrem

Gebiet Nordost:

- Schaffung von Wohnbauflächen zur Bedienung der hohen Nachfrage nach Bauplätzen.
- Ausbildung kleiner Höfe mit zentralen Grün- und Retentionsflächen.

Vorbereitende Maßnahmen:

- Städtebaulicher Wettbewerb & Mehrfachbeauftragung

- ① Dichter Kern mit kleiner Mitte
- ② Grüne Höfe, teilweise Retentionsflächen
- ③ Quartiersgarage/ Quartiersparken
- ④ Grünzug im Süden, im nordwestlichen Bereich zu einem „grünen Keil“ mit Freizeitbereich aufgeweitet
- ⑤ Durchgängiger Fuß- und Radweg



Abb. 168: Strukturkonzept Wohngebiet Südwest  
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner  
BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024



## 5.2

## Wohngebiet östlich Karrenbergstraße erschließen

Arrondierung eines neuen Wohngebiets auf den Flächen östlich der Karrenbergstraße.

- Erschließung über die Nettershauser Straße.
- Bau von Mehr- und Einfamilienhäusern
- Potenzieller Standort für eine Stadthalle (Kapazität ca. 400 Personen) an der Margarete-Ammon-Straße

### Vorbereitende Maßnahmen:

- Aufnahme von Gesprächen mit den Fleischwerken Zimmermann (Eigentümer), Erörterung von mög-

lichen Erweiterungsplänen. Aufgrund der Mitwirkungsbereitschaft aktuell vermutlich nicht realistisch

- Mehrfachbeauftragung

- ① Stadthalle mit südlich gelegenen Wall
- ② Grüner Hof mit Retentionsfläche



Abb. 169: Strukturkonzept Wohngebiet Östlich Karrenbergstraße  
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

## 5.3

# Wohnprojekt auf Brachflächen von Gärtnerei realisieren

Realisierung eines Wohnbauprojekts auf den Flächen der Gärtnerei zwischen Bahnhofstraße und Kegelstraße und damit Aktivierung einer großen innerstädtischen Brachfläche.

- Bau von Mehrfamilien oder Reihenhäusern.

### Vorbereitende Maßnahmen:

- Gesprächsaufnahme mit dem Eigentümer.
- Erörterung möglicher Investoren
- Mehrfachbeauftragung



## 5.4

## Wohngebiet Kolpingring erschließen

Erschließung eines Wohngebiets auf den unbebauten Flächen am Kolpingring.

- Hintergrund: Katholische Kirchengemeinde wollte hier ursprünglich einen Kirchenneubau errichten.
- Erhalt des Spielplatzes.
- Topografie macht evtl. Bau einer Tiefgarage zur verkehrlichen Erschließung der nördlichen Grundstücke notwendig.
- Potenzieller Standort für eine soziale Einrichtung der Kirche (betreutes Wohnen für Senioren, ambulanter Pflegedienst etc.)

Vorbereitende Maßnahmen:

- Gesprächsaufnahme mit der katholischen Kirchengemeinde bezgl. Grunderwerb.
- Gesprächsaufnahme mit den Eigentümern des Flurstücks 1224 bezüglich der möglichen Tiefgarageneinfahrt
- Mehrfachbeauftragung

- ① Wohnquartier mit sozialer Nutzung
- ② Tiefgaragen-Zufahrt von Norden



Abb. 171: Strukturkonzept Wohngebiet Kolpingring  
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA;  
Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024



## 5.5

# Flächen- und Leerstandsmanagement einrichten

Einrichtung eines Flächen- bzw. Leerstandsmanagements in der Verwaltung mit folgenden Aufgabenschwerpunkten:

- Pflege des Flächen- bzw. Leerstandskatasters.
- Organisation einer regelmäßigen Eigentümeransprache.
- Pflege einer potenziellen Flächenbörse/Flächenmanagementdatenbank.
- Vermittlung zwischen Eigentümern und Interessenten.

Vorbereitende Maßnahmen:

- Schaffung einer Stelle i.d. Verwaltung
- Beauftragung Flächen- und Leerstandskataster.



Abb. 172: Baulücke an der Unteren Mühle

### Flächenmanagement Gemeinde Mustertal

#### Flächenmanagement-Datenbank 4.2

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

# 1

**Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten**

# 2

**Eigentümeransprache durchführen**

# 3

**Bauland- und Immobilienbörse veröffentlichen**

Abb. 173: Benutzeroberfläche Flächenmanagement-Datenbank. Quelle: LfU

© Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hauptmenü:  
Von hier können Sie zu den Eingabemasken wechseln, Gesamtauswertungen durchführen und die Hilfe starten

Innenentwicklungspotenziale

Eigentümeransprache

Rückläufe Fragebögen

Grundstücksbörse

Wohnbaulandbedarf

Auswertung
Monitoring

Stammdaten / Verwaltung

Hilfe
Info

Anfrage an den IT-Support

Datenbank schließen

## 5.6

# Bedarfsprüfung mittelgroße Veranstaltungshalle/ Stadthalle

Prüfung des Bedarfs einer mittelgroßen Veranstaltungs- oder Stadthalle zur Stärkung der städtischen Vereins- und Kulturlandschaft.

Hintergrund:

- Konzession für Nutzung der Dreifachsporthalle besteht nur 5x im Jahr
- Das Musikerheim ist als Veranstaltungshalle zu klein
- Unsicherheit über den tatsächlichen Bedarf einer Halle besteht

- Hürde Immissionsschutz
- Mögliche Standorte: Ursberger Straße, Misch- und Gewerbegebiet Mittleres Ried West, Südlich Fleischwerke Zimmermann an der Margarethe-Ammon-Straße

Vorbereitende Maßnahmen:

- Bedarfsabfrage bei den Vereinen und sonstigen Trägern
- Evaluierung möglicher Flächen im Hinblick auf den Immissionsschutz

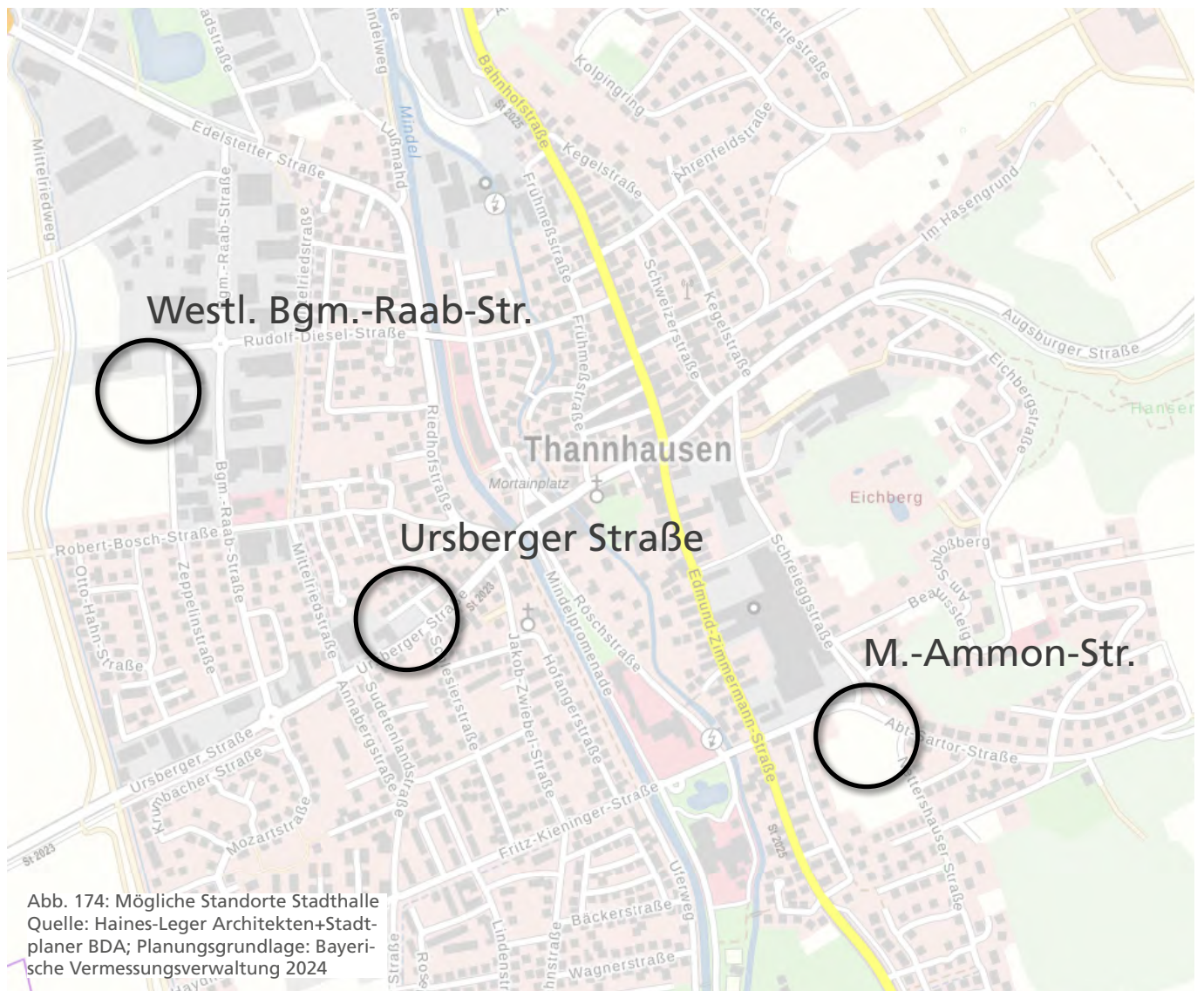
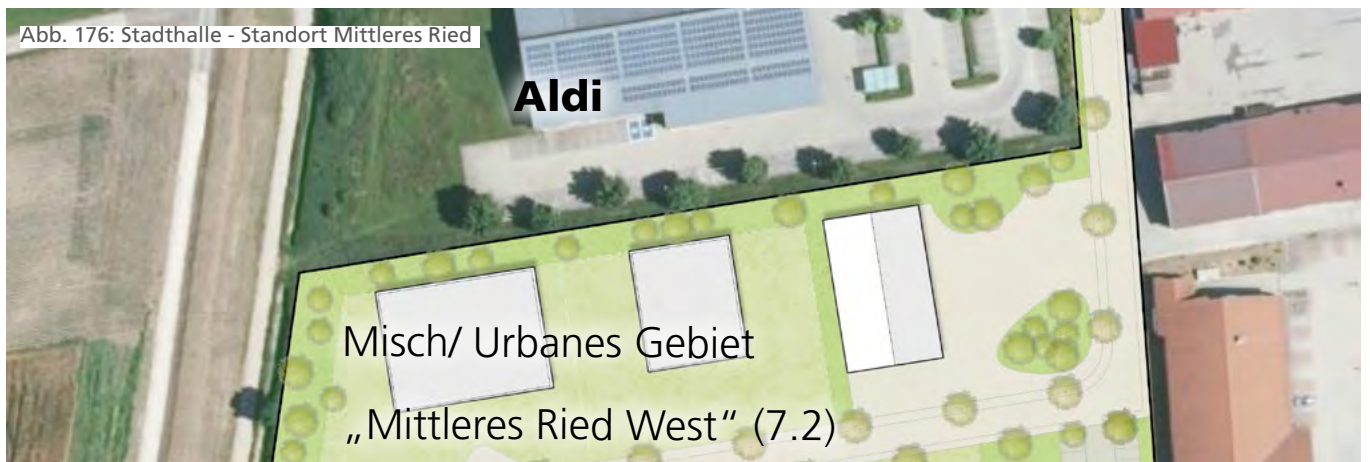


Abb. 174: Mögliche Standorte Stadthalle  
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

## Standortoption 1 - Ursberger Straße



## Standortoption 2 - Mittleres Ried West



## Standortoption 3 - Margarete-Ammon-Straße



## 5.7

# Mindeltal-Radweg stärken

Attraktivierung des städtischen Abschnitts des Mindeltal-Radwegs zur besseren Nutzung der Potenziale des Radtourismus.

- Mögliche Maßnahmen wären:
- Ortsschilder an den Ortseingängen mit Hinweisen auf die Angebote
- Schaffung einer „Radwegeschleife“ über die Innenstadt
- Schaffung einer zentralen Rad-Pausenstation am Mortain-Platz
- Informationstafel über die Stadtgeschichte und kulinarische/touristische Angebote der Stadt an der Rad-Pausenstation.



Abb. 178: Mindel-Radweg

## 5.8

# Fortschreibung Flächennutzungsplan

Fortschreibung des Flächennutzungsplans besonders unter folgenden Aspekten:

- Prüfung der Neudarstellung bzw. Rücknahme von Wohn- und Gewerbebauflächen
- Rücknahme der Wohnbauflächen im Nordosten, stattdessen Neudarstellung von Wohnbauflächen im Südwesten innerhalb des Hochwasser-Schutzdamms zur Arrondierung des Gebiets der Kernstadt
- Darstellung des Hochwasser-Schutzdamms
- Prüfung der dargestellten geplanten Trassenführung der Umgehungsstraße

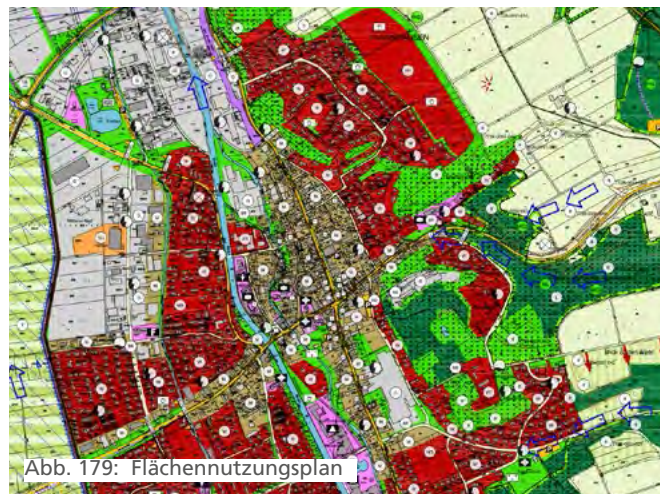


Abb. 179: Flächennutzungsplan

# Thannhausen verkehrlich beruhigen

## 6.1

### Östliche Ursberger Straße sanieren und umgestalten

Sanierung und Umgestaltung des Östlichen Abschnitts der Ursberger Straße von der Mindelbrücke bis zur Kreuzung Schlesierstraße.

- Verbesserung des Straßenschnitts zugunsten von Fußgängerinnen und Fußgängern, Radfahrenden und Parkplätzen (Längsparker).
- Reduktion der Fahrbahnbreite.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Anlage einer einseitigen Straßenbegrünung.

Vorbereitende Maßnahmen:

- Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs



## 6.2

### Nördliche Kegelstraße sanieren

Sanierung des nördlichen Abschnitts der Kegelstraße.

- Sanierung der Fahrbahndecke
- Verbreiterung des einseitigen Gehwegs.
- Umsetzung evtl. im Rahmen einer Umnutzung des Gärtnerei-Areals (=> 5.3)



## 6.3

### Inselstraße sanieren

Sanierung und evtl. Umgestaltung der Inselstraße.

- Sanierung des Belags
- Attraktive Gestaltung des Fußwegs
- Prüfung, ob bei dem Brückenbauwerk Sanierungsbedarf besteht



Abb. 182: Inselstraße

## 6.4

### Straße Am Mühlbach sanieren

Sanierung und evtl. Umgestaltung der Straße Am Mühlbach, insbesondere im Hinblick auf ihre Verbindungsfunktion zwischen Bahnhofstraße und Mühlbachpromenade.

- Sanierung des Belags
- Attraktive Gestaltung des Fußwegs
- Hochwertige Gestaltung des Übergangs in die Mühlbachpromenade
- Teilweise Umbau der Stellplätze am Mühlbach zur Integration des Mühlbaches in das Stadtbild
- Prüfung, ob bei dem Brückenbauwerk Sanierungsbedarf besteht



Abb. 183: Straße „Am Mühlbach“

## 6.5

# Jakob-Zwiebel-Straße sanieren

Sanierung der Jakob-Zwiebel-Straße als wichtige Verbindungsachse zwischen Ursberger Straße und Fritz-Kieninger Straße.

- Sanierung der Schäden, die insbesondere durch den Linienbusverkehr zustande kommen.
- Evtl. Aufbau und Materialität für höhere Verkehrslasten wählen.



Abb. 184: Jakob-Zwiebel-Straße

## 6.6

# Radverkehrskonzept erstellen

Erstellung eines Radverkehrskonzepts mit folgenden Schwerpunkten:

- Evaluation des bestehenden Radwegenetzes und Unterbreitung von Vorschlägen zur weiteren sinnvollen Verknüpfung und zum Ausbau.
- Identifikation von Mängeln in der Sicherung (Schutzstreifen, Übergänge etc...), dem Komfort und der Kommunikation (Beschilderung etc...) der Radwege.
- Benennung von Maßnahmen zur weiteren Verbesserung des Modal Split (Anteil der Radfahrenden) und der Intermodalität (Wechsel zwischen den Verkehrsmitteln).

Vorbereitende Maßnahmen:

- Evtl. aktualisierten Beschluss im Stadtrat einholen.



Abb. 185: Radweg im Osten der Stadt

## 6.7

# Fußwegeverbindung zwischen Kohlstattweg und Tannenbergstraße schaffen

Schaffung einer dauerhaften Fußwegeverbindung zwischen Kohlstattweg und Tannenbergstraße.

- Schaffung eines Wegerechts mittels einer Grunddienstbarkeit.

Vorbereitende Maßnahmen:

- Aufnahme von Gesprächen mit dem Eigentümer







# Thannhausen als Gewerbestandort stärken

## 7.1

## Gewerbegebiet Krautgarten Nord entwickeln

Arrondierung der Gewerbeflächen im Norden des Gewerbegebiets „Krautgarten“ in Teilabschnitten

- Konzept einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung.
- Erschließung über die B 300, Schaffung eines Anschlusses gegenüber der Straße „Im Krautgarten“.
- Schaffung eines Grünzugs im Süden zum Erhalt von Kaltluftbahnen und Vorbehalt von Retentionsflächen
- Festsetzung möglichst versiegelungsarmer Erschließungen und Zuwege.

Vorbereitende Maßnahmen:

- Weiterführung der Gespräche mit den Eigentümern
- Kontaktaufnahme mit dem Schützenclub 1881 Thannhausen eV
- Mehrfachbeauftragung

- ① Erschließung des westlichen Gebiets (BA 1&2) als Ring von der B300
- ② Erschließung des östlichen Gebiets (BA 3) als Stich von der B300
- ③ Potenzieller Anknüpfungspunkt nördlicher Arrondierungen
- ④ Grünfugen, evtl. als Fußweg oder Bach ausgebildet
- ⑤ Retentionsflächen



Abb. 187: Strukturkonzept Gewerbegebiet Krautgarten  
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021



# Thannhausen als Gewerbestandort stärken

## 7.2

## Misch- und Gewerbegebiet Mittleres Ried West entwickeln

Entwicklung eines Misch- bzw. Gewerbegebiets im Bereich Mittleres Ried West.

- Anteile der Flächen bereits von der Stadt erworben.
- Abgrenzung zu südlich gelegenem Wohngebiet wichtig.
- Starke Immissionen durch östlich gelegenen Lackierbetrieb.
- ggf. Teilfläche Wohnen/Stadthalle
- Eingrünung des westlichen Rands zum Hochwasserdamm zur Schaffung einer Ortsrandeingrünung

### Vorbereitende Maßnahmen:

- Gespräche mit Grundstückseigentümer
- Beauftragung Immissionsgutachten.
- Mehrfachbeauftragung

- ① Erschließung des Gebiets von Norden, Rudolf-Diesel-Straße
- ② Fußwegeverbindung von der Robert-Bosch-Straße
- ③ Lärmreduziertes Gewerbe
- ④ Grünfläche als Lärmbarriere, mit Retentionsfläche
- ⑤ Misch- oder Urbanes Gebiet
- ⑥ Potenzieller Standort Stadthalle mit südlichen Parkplätzen
- ⑦ Ortsrandeingrünung



Abb. 188: Strukturkonzept Misch- und Gewerbegebiet  
Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA,  
Bayerische Vermessungsverwaltung 2024



Mittleres Ried West  
Planungsgrundlage:

