



## Ortsentwicklung Kißlegg

### Erläuterungen zur Perspektivplanung „Nördlich der Bahn“

i.V. mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stolzenseeweg – 7. Änderung“

## Erläuterungen zur Perspektivplanung „Nördlich der Bahn“

Im Norden von Kißlegg soll im Umgriff des ehemaligen OMIRA-Geländes eine nachhaltige Gebietsentwicklung vorbereitet werden. Durch die Lage in der Region Westallgäu mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur ist die Gemeinde auf einem kontinuierlichen Wachstumskurs. Die hohe Attraktivität führt zu einer Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere für kleinere und seniorengerechte Wohnungen und besondere Wohnformen, die bisher nicht gedeckt werden kann. Das Gebiet „Nördlich der Bahn“ ist eine gut geeignete Entwicklungsfläche für diesen Bedarf an Wohnraum und Freizeitangeboten sowie ergänzenden DL- und Gewerbeflächen. Diese städtebauliche Entwicklung soll eine integrierte Gemeindeentwicklung, welche Wohnen, Arbeiten und Erholung miteinander verbindet, unterstützen.

### **Wie soll sich das Gebiet „Nördlich der Bahn“ künftig entwickeln?**

Zur Klärung dieser grundsätzlichen Fragestellungen ist die städtebauliche Betrachtung über eine Perspektiv- oder Rahmenplanung eine wichtige Voraussetzung. Der Perspektivplan für das Gebiet „Nördlich der Bahn“:

- ... ist das Ergebnis eines **dialogischen Prozesses**
- ... ist ein **informeller Handlungsleitfaden** und kein formelles Planwerk
- ... baut auf Vorhandenem auf und **führt unterschiedliche thematische Aspekte** zu einem Konzept zusammen
- ... definiert als **kommunalpolitischer Leitfaden** den Handlungsrahmen für eine strategische Zielplanung
- ... dient **zur Fokussierung**
- ... bildet die **Handlungsgrundlage** für künftige Entscheidungen

Der Perspektivplan soll Zielvorstellungen für zukünftige Entwicklungen aufzeigen. Auf dieser Grundlage werden die weiteren Planungsschritte bis zur verbindlichen Bauleitplanung entwickelt. Zudem kann die Gemeinde daraus eine gezielte Bodenpolitik ableiten (z.B. Grunderwerb von Schlüsselgrundstücken, Neuordnung).

Eine nachhaltige Entwicklung des Gesamtgebiets „Nördlich der Bahn“ ist ausdrückliches städtebauliches und politisches Ziel.

Das Gesamtgebiet „Nördlich der Bahn“ soll für Wohnen und freizeitorientierte Nutzungsangebote sowie für gewerbliche Nutzungen weiterentwickelt werden. Im Bereich des ehem. Omira-Areals soll ein „Urbanes Quartier“ entwickelt werden mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen, gewerblichen (z.B. Hotel), sozialen und kulturellen Einrichtungen. Das Gebiet wird der neue städtebaulich-funktionale Schwerpunkt im Gesamtgebiet „Nördlich der Bahn“. Es soll mit den geplanten Nutzungen und seiner besonderen städtebaulichen Gestalt zu einer neuen Identität beitragen.

### **Nachhaltige Bebauungsstruktur**

- Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist ein Ziel der Nachhaltigkeit und soll durch eine angemessen dichte Bebauungsstruktur nicht nur im urbanen Gebiet, sondern auch im Wohn- und insbesondere im Gewerbegebiet durch flächeneffiziente und übereinander gestapelte Nutzungen erreicht werden.
- Auf dem Omira-Grundstück ist eine zentrale Tiefgarage vorgesehen. Aufgrund der gewünschten Bebauungsdichte können die baurechtlich notwendigen Stellplätze voraussichtlich nicht in einer TGA-Ebene nachgewiesen werden, da keine vollständige Unterbauung des gesamten Omira-Areals aus ökologischen Gründen zugelassen werden soll (Erhalt der Versickerungsfähigkeit, Thema Schwammstadt, erdgebundene Baumpflanzungen etc.). Hier ist frühzeitig zu klären, ob die Entlastungsparkierung ggf. im Zuge der Umsetzung des Omira-Areals mit errichtet werden sollte.
- Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 216/5 ist eine Entlastungsparkierungsanlage geplant. Hier können ergänzende Stellplätze für die neuen Nutzungsbausteine auf dem Omira-Areal zugeordnet werden. Auch für weitere neue Wohnbebauungen in den folgenden Bauabschnitten könnte hier Parkierung zugeordnet werden, damit nicht viele kleine Parkierungsbauwerke hergestellt werden müssen.

## Abschnittsweise Entwicklung und Umsetzung

Die Entwicklung des Gesamtgebiets ist je nach Verfügbarkeit von Grundstücken bzw. Veränderungsabsichten der Eigentümer in einzelnen Abschnitten umsetzbar.

### 1.BA: Omira-Areal

Neubauten mit Tga + öff. Räume



Perspektivplan 1.BA (FPZ)

### 2.BA: Entlastungsparkierung

+ Neubau an der östl. Immenr. Str



Perspektivplan 2.BA (FPZ)

### 3.BA: ff. Umgriff



Perspektivplan 3.BA (FPZ)

## Grünstrukturen und Umweltverträglichkeit

- Die umgebenden großen Grün- und Freiflächen im Landschaftsschutzgebiet bleiben erhalten und können durch Grün- und Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden.
- Die Durchgrünung des Plangebiets mit Grün- und Sichtachsen ermöglicht eine klimaverträgliche Bebauungsstruktur und Siedlungsentwicklung.
- Die Grünachsen durchziehen als öffentliche Grünflächen das Plangebiet und ermöglichen die Vernetzung von Grünstrukturen. Zudem stellen sie wichtige Blick- und Freihaltezonen dar.

## Verkehrsanbindung

- Das Gesamtgebiet „Nördlich der Bahn“ ist über die neu geordnete Straßenführung i.V. mit der Herstellung der Kreisverkehre und der Unterfahrung der Bahnanlagen über die Immenrieder Straße, Stolzenseeweg und Strandbadweg erschlossen.
- Mit den Straßenachsen geführte Fuß- und Radwege verbinden die Quartiere nördlich und südlich der Bahn und die angrenzenden Naherholungsflächen mit dem Strandbad.
- Ggf. könnte eine Buslinie das Gebiet mit dem Bahnhof und der Ortsmitte verbinden.

## Perspektivplanung „Nördlich der Bahn“ in Entwicklungsschritten

Für die **Teilbereiche** im Umgriff der Perspektivplanung sind folgende **Zielsetzungen bzw. Handlungsoptionen** vorgesehen (s. Anlage: Perspektivplan „Nördlich der Bahn“, 1.-3.BA, Stand: 22.04.2025):

1. **Freiluftmuseumsfläche Steinzeitliches Lager am See**  
Erlebarmachen der historischen Siedlungsgeschichte am Obersee, ggf. Fundstücke aus Bodendenkmal
2. **Aufwertung und Ergänzung Naherholungsflächen am See**  
mit durchgehenden öffentliche Wegeverbindungen direkt zum und am Seeufer mit ganzjährig zugängigen Badestellen, Liegewiesen etc.
3. **Neuordnung Freibad /Warmbad als bewachter Badebetrieb**  
mit neuem Vorplatz und Zugang, Ergänzung Umkleiden u.a. Servicebereiche
4. **Erweiterungsangebot für Hotel-, Gastro- und Freizeitnutzungen**  
Neuordnung der Flächennutzung i.V. mit Anpassung des LSG
5. **Urbanes Quartier**  
Umnutzung Gewerbebrache OMIRA zum Schwerpunkt Wohnnutzung und Hotel mit Gastronomie und Bezug zum Freizeitpark Obersee

**6. Entlastungs-Parkierung - begrüntes Parkdeck (ca. 125 P)**

Parkierungsschwerpunkt für bauliche + Freizeitnutzungen, 3 Ebenen, z.B. mit Splitt-Level-Erschließung

**7. Standortprüfung Neubau Rettungswache (ca. 11 Tore)**

Zusammenführung Feuerwehr + Johanniter-Rettungsstützpunkt, Einsatzparkierung zum Bach mit separater Zufahrt angeordnet

**8. Neubau Büro- und DL-Gebäude - Raumkante am Nordeingang**

Verwaltungs- und DL-Nutzung auf gemeindeeigenem Grundstück, Integration der Trafostation

**9. Vorbehaltsfläche der DBAG - Nutzungsschwerpunkt Gewerbe**

Weiternutzung Bestandsgebäude und Freianlagen

**10. Wohnen im Bestand**

mit Aufwertung der beidseitigen Uferbereiche

**11. Wohnen am Park**

Östlich der Immenrieder Str.: Umnutzung Gewerbeflächen zu kleinen Geschosswohnbauten, ggf. Entlastungsparkierung im Parkdeck

**12. Wohnen am Wasser**

Westlich der Immenrieder Str.: Umnutzung Gewerbebrache zum Schwerpunkt Wohnnutzung mit Wasser- + Landschaftsbezug, Berücksichtigung Überschwemmungsbereich

**(Kurzfristige) Umsetzungsstrategien + Instrumente**

- Einleitung + Durchführung **Bauleitplanung** für das Omira-Areal als Grundlage und zur Vorbereitung für die Investorensuche
- Prüfung **Konzeptvergabeverfahren** für die Suche nach der besten Lösung zur Umsetzung Omira-Areal
- Präzisierung Aufgabenstellung, Nutzungskonzept, Kostenermittlung + Klärung Fördermittelhöhe, Finanzierungsplan etc. (hohe Priorität) für Konzeptvergabe
- Vorbereitung bauliche Umsetzung Omira-Areal, ggf. Bildung von Bauabschnitten mit Nutzungskonzepten, Finanzierungsplan, ggf. verschiedene Partner zu Umsetzung, Trägerschaften, Mieter + Pächter
- (Vor-) Planung Herstellung der öffentlichen Erschließungs- und Freianlagen im Umgriff des Omira-Areals (förderfähige Maßnahme im SanG), klimagerechte Gestaltung
- (Vor-) Planung Umgestaltung Seeufergestaltung als Gesamtkonzept (Vorentwurf), abschnittsweise Umsetzung, Anpassung Strandbadweg und Parkierungsanlage östlich des Omira-Areals

**Zusammenfassung + Ausblick**

Mit der Perspektivplanung „Nördlich der Bahn“ werden die Ortsentwicklungsziele der Gemeinde Kißlegg im Rahmen der Ortssanierung und aus der gesamtörtlichen Entwicklungsperspektive weiterentwickelt, präzisiert und ergänzt.

Die Maßnahmenschwerpunkte liegen in der Vorbereitung eines Bebauungskonzeptes sowie in der Neuordnung und Gestaltung der öffentlichen Räume im Umgriff des Omira-Areals. Zur Konkretisierung der Rahmenplanung im Bereich des Omira-Areals sind Vergabeverfahren durchzuführen (ggf. Konzeptvergabe) sowie mit der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

Die aufgezeigten Maßnahmen und Handlungserfordernisse zeigen die Bedeutung der integrierten Betrachtung mit dem Ziel einer schrittweisen Umsetzung. Im ersten Schritt wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Stolzenseeweg – 7. Änderung“ durch den Gemeinderat beschlossen.

Die mit der Gebietsentwicklung verbundenen hohen Anforderungen an die Gemeinde sollten im Sanierungsgebiet mit Städtebaufördermitteln unterstützt werden. Damit wird eine wesentliche finanzielle Grundlage zur Umsetzung der Ziele der Ortsentwicklung ermöglicht.