

GEMEINDE

Stadt Marktoberdorf

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 18 "Innenstadt"
Ortmitte Marktoberdorf zwischen Meichelbeckstraße,
Salzstraße, Eberle-Kögl-Str.

PLANFERTIGER

Architekten Hein-Hoefelmayr/Stawarz
Tengstraße 14 - 80798 München
tel. 089/27680442 fax 089/2725607

PLANDATUM

12.12.94 Entwurf

28.08.95

17.10.95

BEGRÜNDUNG

C. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. GELTUNGSBEREICH

Das Untersuchungsgebiet liegt im "Dreieck" von Eberle-Kögl-Str. / Meichelbeckstraße und Salzstraße und bildet das Ortszentrum Marktoberdorfs.

Das Gebiet ist ca. 3,2 ha groß.

2. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN / VORUNTERSUCHUNGEN

Die Festlegungen im Bebauungsplan sind das Ergebnis folgender vorausgegangener Untersuchungen :

- "Vorbereitende Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz"
(Architekturbüro Immich / Zorneding - 1986)
- "Gestaltung von Straßen und Plätzen"
(Architekturbüro Immich / Zorneding - 1988)
- "Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb für den Innenstadtbereich Eberle-Kögl-Straße / Meichelbeckstraße / Salzstraße"
(Architekturbüro Hein-Hoefelmayr / München - 1987)
- "Städtebauliche Feinuntersuchung Ortsmitte Marktoberdorf"
- Problemanalyse und Sanierungskonzept -
(Architekturbüro Hein-Hoefelmayr/Stawarz / München - 1994)

Die Erkenntnisse und generellen Ziele dieser Untersuchungen sind nach wie vor gültig und fließen in den Bebauungsplan im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzepts mit ein.

3. ZUSAMMENFASSUNG BISHERIGER ANALYSEN

Das ursprüngliche Marktoberdorf war geprägt durch die dörfliche Struktur der offenen Bauweise. Das heutige Zentrum - mit seinen Hauptachsen Georg-Fischer-Straße in Ost-West-Richtung und Marktplatz-Rathausplatz in Nord-Süd-Richtung - war auch Kern des alten Dorfes.

Im Zuge der Entwicklung vom Dorf zur Stadt, und schließlich auch zur Kreisstadt, entstanden neue Funktionen und Bedürfnisse. Es erfolgte eine Verdichtung in Form von z.T. "unkontrollierten" flächenintensiven Anbauten, meist nur erdgeschoßig, oder Abriß alter Gebäude und Neubauten, die neue Maßstäbe setzten und an einzelnen Stellen den Übergang zur geschlossenen Bebauung zeigen.

Die Existenz dieser heterogenen Struktur - dörfliche und städtische - zeigt den Wunsch nach Weiterentwicklung und gleichzeitig die Grenzen der Verdichtungsmöglichkeiten auf der Basis alter Dorfstrukturen.

Die flächige Verdichtung - in Verbindung mit gewachsenem Stellplatzbedarf sowie verkehrliche Belastung durch die Hauptdurchgangsstraßen - führte speziell im Zentrum zu einer fast gänzlichen Inanspruchnahme der Frei- und Hofflächen.

Dies hat eine starke Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsqualität zur Folge und führt zu strukturellen Mißständen. Als Darstellung eines städtischen Zentrums wird sie den Funktionen, Bedürfnissen und dem wirtschaftlichem Status einer Kreisstadt nicht gerecht.

4. BISHERIGE REALISIERUNGEN

Nach den Ideen des Wettbewerbs von 1987 wurde ein Teil des Gesamtkonzepts bereits verwirklicht.

Das städtebaulichen Gesamtkonzept des Wettbewerbs sah die Schließung der Meichelbeckstraße vor, eine verkehrsberuhigte Zone im Straßenkreuz Georg-Fischer-Straße - Rathausplatz / Marktplatz, sowie eine Entkernung der Innenhöfe.

Bis Ende 1993 wurde zwischen der nordöstlichen Meichelbeckstraße und dem Marktplatz eine städtische Tiefgarage mit 72 Stellplätzen sowie das Pfarrheim in Verbindung mit einem Wohn- und Geschäftshaus und der Erweiterung der Sailergaststätte fertiggestellt. Damit verbunden war die Entkernung und Neugestaltung dieses Hofbereichs.

Seit Sommer 1993 sind 2 Bauabschnitte der verkehrsberuhigten Zone fertiggestellt, Beginn des 3. und letzte Bauabschnitts erfolgt voraussichtlich ab Frühjahr 1995.

An der Meichelbeckstraße, südlich der Frauenkapelle, wird augenblicklich ebenfalls auf der Basis des städtebaulichen Gesamtkonzepts ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet.

5. GRUNDSÄTZLICHE AUFGABE DES BEBAUUNGSPLANS

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, auf der Basis und in Fortführung der städtebaulichen Ziele der Voruntersuchungen eine reale Grundlage für die weitere Entwicklung des Ortskerns zu schaffen. Über rein baurechtliche Vorgaben (z.B. § 34 BauGB) ist eine sinnvolle Neugestaltung im Sinne der städtebaulichen Ziele nicht zu erreichen, da die Grundstücke teilweise sehr hohe GRZ / GFZ ausweisen, die nicht Grundlage für weitere Planungen sein können.

Der Bebauungsplan soll Vorschläge zur Beseitigung der Mißstände und Vorschläge für eine sinnvolle Neuordnung der bestehenden Verhältnisse aufzeigen sowie konkrete Hilfestellung für weitere Bauplanungen sein.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksverhältnisse - die Grundstücke sind fast ausschließlich als "Einzelgrundstücke in privater Hand - sollen kurz - mittel- und langfristige Lösungen möglich sein, im Rahmen der übergeordneten städtebaulichen, baugestalterischen und so-

zialen Ziele.

6. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

a. Verbesserung der Verkehrssituation

- Entzerrung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
- Aufwertung des Fußgängerverkehrs / übergeordnete Fuß- und Radwege
- Schaffen öffentlicher Parkplätze an geeigneter Stelle (z.B. öffentliche Tiefgaragen)
- Nachweis privater Parkplätze möglichst in Quartiersgaragen (z.B. Doppelnutzung in öffentlichen Tiefgaragen) oder oberirdisch in den Hof- und Straßenbereichen, in geeigneter Weise zusammengefaßt, in Verbindung mit dem Freiflächengestaltungskonzept.

Der Lösung des Problems **Ruhender Verkehr** kommt hohe Bedeutung zu, da eine Akzeptanz und ein Funktionieren des Zieles, eine attraktive Ortsmitte zu schaffen, nur in Verbindung mit einem ausreichenden Angebot an Parkmöglichkeit in fußläufig leicht erreichbarer Distanz erlangt wird.

b. Städtebauliche Verbesserung

- Städtebauliche Raumbildung durch sinnvolle Verdichtung.
- Schließung von Straßenräumen, durch Neuordnung oder Fortsetzung der z.T. bestehenden geschlossenen Bauweise, d.h. Stärkung der Blockstruktur in Verbindung mit Hofentkernung. Die vorwiegend 3-geschossige bestehende Bebauung entlang der Straßen soll aus diesen Gründen weitergeführt werden. Hofbebauungen sollen sich in 2-Geschossigkeit unterordnen, falls sie nicht aus übergeordneten raumbildenden Gründen eine 3-Geschoßigkeit erfordern.
- Städtebauliche Sichtbarmachung und klare Ablesbarkeit der Ortsmitte als Zentrum im Stadtraum. Dies bedeutet auch "Akzente" setzen. Städtebauliche Dominanten, wie sie in 4- und 5-geschossiger Bebauung an den "Eckpunkten" der Kreuzung Meichelbeckstraße/Eberle-Kögl-Str. und Meichelbeckstr./Salzstr. bereits existieren, sollen deshalb bewußt integriert werden.
- "Stadtplatz" als Mittelpunkt städtischen Lebens mit allen zugehörigen Einrichtungen sowie gestalterischen "Markierungspunkten" (z.B. Brunnen etc.).

c. Strukturelle Verbesserung

- Sinnvolle Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Läden, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen, um eine Lebendigkeit der Innenstadt zu gewährleisten. Im Zentrum sollen "zentral" alle lebenswichtigen Angebote vorhanden und fußläufig erreichbar sein.
- Verbesserung des Wohnwerts

d. Verbesserung der Stadtgestalt

- Sinnvolle "konzentrierte und flächensparende" Verdichtung im Sinne der Rückgewinnung von Freiräumen (z.B. Neubauten, Aufstockungen etc.)
- Hofentkernungen und Neugestaltung der gewonnenen Freireiche.
- Baurechtliche Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen etc.

e. Verbesserung der Baugestalt und Bausubstanz

- Bestandsverbesserung durch Sanierung und Fassadenkorrekturen.
- Aussagen zu einem allgemeinen Baugestaltungskonzept, das einen Gestaltrahmen bilden soll, zur Wahrung einer adäquaten örtlichen Maßstäblichkeit. Auf dieser Basis sollen auch individuelle Ausdrucksformen möglich sein, jedoch im Bewußtsein um die Gesamtaufgabe und Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen.

f. Verbesserung der Grün- und Freiflächenstruktur

- Aussagen zu einem allgemeinen Freiflächengestaltungskonzept für die öffentlichen Bereiche, sowie für die einzelnen Höfe, mit dem Ziel der maximalen Durchgrünung und adäquaten Nutzbarkeit für die jeweiligen Quartiersbewohner.
- Schaffen von Raum- und Platzabfolgen, Zonung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche, unter Verwendung entsprechender Mittel bei Oberflächen- und Begrünungsmaßnahmen.

7. ABWEICHUNGEN UND BEFREIUNGEN

Geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die städtebaulichen Ziele gewahrt und die beabsichtigte Gesamt- und Baugestalt dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen sollten auch

möglich sein, bei Gebäuden besonderer Bedeutung und besonderer Qualität im Entwurf, wenn die beabsichtigte Gesamt- und Baugestalt und die Städtebaulichen Ziele gewahrt werden.

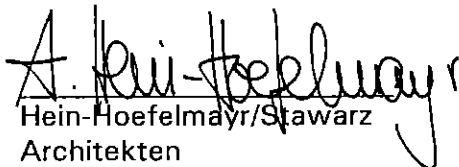
Abweichungen und Befreiungen können von der Stadt in Abstimmung mit dem LRA erteilt werden, ggf. unter Heranziehung eines Fachberaters. Es soll damit angestrebt werden, über eine Nivellierung hinaus, qualitätsvolle Architektur zu fördern.

Zusammenfassung:

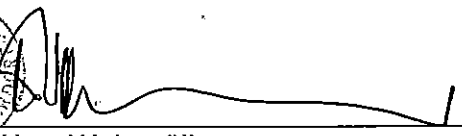
Durch die vorgesehenen Maßnahmen soll die Attraktivität des Ortskernbereichs gesteigert werden. Die Wohnqualität in Verbindung mit attraktiver Einkaufsmöglichkeit soll den Ortskern Marktoberdorfs beleben, die Wirtschaftskraft am Ort binden und deren Abfließen in umliegende Städte wie Kempten und Kaufbeuren eindämmen.

Planfertiger:

Stadt Marktoberdorf: - 1. FEB. 96


Hein-Hoefelmayr/Stawarz
Architekten




Herr Weinmüller
1. Bürgermeister