

**GEMEINDE**

Stadt Marktoberdorf

**BEBAUUNGS- UND  
SANIERUNGSPLAN**

Nr. 44 „Kurfürstenstraße“  
zwischen Kaufbeurenerstraße, Eberle-Kögl-Straße  
und Kurfürstenstraße

**PLANFERTIGER**

Architekten Hein-Hoefelmayr  
Wettersteinstraße 6 - 82049 Pullach  
tel. 089/7499-7113 fax. 7499-7313

**PLANDATUM**

11.05.1999 ( Entwurf )  
31.08.1999

20.09.1999

**BEGRÜNDUNG**

## **C. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

---

### **1. GELTUNGSBEREICH**

Das Untersuchungsgebiet wird begrenzt durch Kaufbeurenerstraße, Eberle-Kögl-Straße und Kurfürstenstraße.

Es ist östlich vom Ortszentrum gelegen und hat eine Ausdehnung von ca. 4,9 ha.

### **2. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN / VORUNTERSUCHUNGEN**

Die Festlegungen im Bebauungsplan sind das Ergebnis folgender vorausgegangener Untersuchungen:

- „Vorbereitende Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz“  
( Architekturbüro Immich / Zorneding - 1986 )
- „Städtebauliche Feinuntersuchung für den Bereich Kurfürstenstraße, Hohenwartstraße, Dr. Juliusstraße“  
( Block 1 - 3 )  
( Architekturbüro Hein-Hoefelmayr / München - 1998 )
- „Städtebauliche Feinuntersuchung für den Bereich Kurfürstenstraße, Hohenwartstraße, Dr. Juliusstraße“  
( Block 4 )  
( Architekturbüro Hein-Hoefelmayr / München - 1999 )

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**

Siehe auch Bebauungsplan Nr. 18 „Innenstadt“

Der Bereich der Untersuchungen ist durch eine überwiegend offene Bauweise geprägt, diese ist grundsätzlich zu erhalten.

Die historisch gewachsenen Strukturen sind jedoch stellenweise durch zumeist eingeschossige Nebengebäude überlagert, der Bebauungsplan korrigiert entsprechend diese städtebaulichen Mißstände.

Die Nutzungen sind teilweise noch dörflich geprägt insbesondere durch Landwirtschaft und Lagerflächen.

Dadurch werden im zentrumsnahen Bereich die Funktionen, Bedürfnisse und der wirtschaftliche Status einer Kreisstadt nicht mehr erfüllt. Höherwertige Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung etc. ) sind eher angebracht und tragen zur Attraktivität der Stadt bei.

Von besonderer Bedeutung ist die Verknüpfung mit der Ortsmitte einerseits und der Musikakademie bzw. der Pfarrkirche St. Martin andererseits. Die Kurfürstenstraße als Verbindungsglied ist somit aufzuwerten.

#### **4. BISHERIGE REALISIERUNGEN**

Im Untersuchungsgebiet zwischen Kaufbeurenerstraße und Eberle-Kögl-Straße wird derzeit die westliche Kurfürstenstraße saniert.

Ferner wurden im angrenzenden Bereich der Ortsmitte folgende Sanierungsmaßnahmen umgesetzt: Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone im Bereich Stadtplatz / Marktplatz mit besonderen Platzgestaltungsmaßnahmen (Fertigstellung 1995), Bau einer städtischen Tiefgarage zwischen der nordöstlichen Meichelbeckstraße und dem Marktplatz sowie Neubau des Pfarrheims mit Erweiterungsgebäuden. Der angrenzende Hofbereich wurde entkernt und neugestaltet.

Südlich der Frauenkapelle wurde ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet auf der Basis des städtebaulichen Gesamtkonzepts.

#### **5. GRUNDSÄTZLICHE AUFGABEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, auf der Basis und in Fortführung der städtebaulichen Ziele der Voruntersuchungen eine reale Grundlage für die weitere Entwicklung der zentrumsnahen Bereiche zu schaffen. Über rein baurechtliche Vorgaben ( z.B. § 34 BauGB ) ist eine sinnvolle Neugestaltung im Sinne der städtebaulichen Ziele nicht zu erreichen, weil dadurch die strukturelle Weiterentwicklung nicht beeinflussbar ist.

Der Bebauungsplan sollte 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 sozialen Ziele.

#### **6. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

##### **a. Verbesserung der Verkehrssituation**

- Bessere Anknüpfung des gesamten Bereichs an die Innenstadt, d.h. Schaffung von Fußgängerüberwegen an Hohenwartstraße und Kurfürstenstraße zur Ortsmitte.
- Aufwertung der Kurfürstenstraße als verkehrsberuhigter Bereich und wichtige Fußwegeverbindung zwischen Schloß / Kirche / Musikakademie und Ortsmitte (Sanierungsmaßnahmen werden bereits durchgeführt) durch Verkehrsreduzierung und großräumigere Verkehrsumleitung.  
Die Musikakademie kann auf 2 Arten angefahren werden:



1. Von der Keltenstraße aus, über die neu angelegte Straße über den Friedhof
  2. Über die neu gestaltete Kurfürstenstraße
- Stellplatznachweis durch Zusammenfassen von Stellplätzen auf öffentlichen bzw. privaten Stellplätzen in Straßen- bzw. Platzbereichen, an geeigneter Stelle auch in Tiefgaragen. Eine Übereinstimmung mit dem Freiflächen-gestaltungskonzept ist dabei zwingend.

Die Lösung des Problems des **ruhenden Verkehrs** und somit ein ausreichendes Angebot von Parkmöglichkeiten in fußläufiger Nähe ist notwendig für die Akzeptanz und Nutzung des zentrumsnahen Bereiches.

#### **b. Städtebauliche Verbesserung**

- Sichtbarmachung städtebaulicher Raumkanten durch sinnvolle Verdichtung - vor allem entlang der Hauptstraßen.  
Die vorherrschende offene Bauweise sollte grundsätzlich erhalten bleiben, der Übergang zur weitgehend geschlossenen Bauweise der Innenstadt speziell in den Grenzbereichen angepaßt werden, um die Bereiche städtebaulich zusammenzuführen.

Unter diesem Aspekt ist im zentrumsnahen Bereich entlang der Straßen eine 3-geschossige Bebauung vertretbar, Hofbebauungen und zentrumsfernere Gebiete sollen eine 2-geschossige Bebauung aufweisen.

- Platzbereiche sind aufzuwerten und der öffentlichen Nutzung zuzuführen - einschließlich entsprechender Platzgestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen.

#### **c. Strukturelle Verbesserungen**

- Sinnvolle Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Läden, Dienstleistungen speziell in den unmittelbar an die Innenstadt angrenzenden Bereichen.
- Auslagerung geringwertiger Nutzungen wie Lagerräume zugunsten von hochwertigen Nutzungen.
- Auslagerung von landwirtschaftlichen Nutzungen, speziell in innenstadtnaher Lage.
- Verbesserung des Wohnwerts - qualitätvolle innenstadtnahe Lage sollte speziell auch für Wohnraum genutzt werden.

#### **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 Freibereiche.
- Baurechtliche Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen etc.

- Gestalterische Verbesserung des Straßenraumes ( Kurfürstenstraße und Bereich südöstliche Eberle-Kögl-Straße ) mit Zonierungen, neuer Raumbildung durch Begrünung etc. ( s.a. Pkt. f )
- e. Verbesserung der Baugestalt und Bausubstanz**
- Bestandsverbesserung, Sanierung, Fassadenkorrekturen
  - Entwicklung eines allgemeinen Gestaltungskonzepts
- f. Verbesserung der Grün- und Freiflächenstruktur**
- Entwickeln von Freiflächengestaltungskonzepten mit dem Ziel der maximalen Durchgrünung und adäquaten Nutzbarkeit für die jeweiligen Quartiersbewohner.
  - Schaffen von Raumabfolgen, 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 Bebauungsplanes 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 über eine Nivellierung hinaus angestrebt werden qualitätvolle Architektur zu fördern.

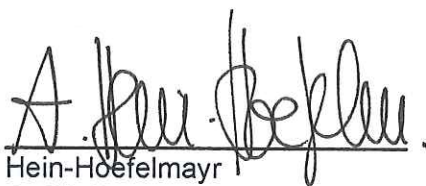
**Zusammenfassung:**

Durch die vorgesehenen Maßnahmen soll die Attraktivität und die Nutzbarkeit auch der zentrumsnahen Bereiche gesteigert werden. Die Wohnqualität in Verbindung mit einer angemessenen Nutzungsmischung soll der Ortsmitte ein attraktives Umfeld geben und angemessen zu Musikakademie überleiten.

Dies sind wichtige Merkmale im Rahmen der Städtekonkurrenz, sie fördern Tourismus und Wirtschaft bzw. verhindern deren Abfließen in umliegende Städte wie Kempten und Kaufbeuren.

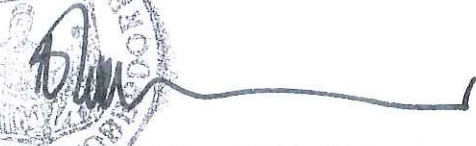
Planfertiger

Stadt Marktoberdorf, den 15.11.1999



Hein-Hoefelmayr  
Architekten



  
Herr Weinmüller  
1. Bürgermeister