

Stadt Marktoberdorf Bebauungsplan Nr.38 "Genoveva-Brenner-Weg"

BEGRÜNDUNG

1.0 Anlaß der Planung

In den vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtkerns von Marktoberdorf aus dem Jahr 1987 wurde auf die Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets zwischen der Salzstraße und der Straße Am Graben hingewiesen. Seit Abschluß der vorbereitenden Untersuchungen fanden im Stadtkern erhebliche Veränderungen statt. Die Rathausstraße und der Marktplatz wurden neu gestaltet, nördlich der Frauenkapelle das Katholische Pfarrzentrum als Neubau errichtet. Im südwestlichen Viertel des Stadtkerns zwischen der Rathausstraße und der Meichelbeckstraße entstanden Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer Tiefgarage.

Nachdem die Sanierung des Stadtzentrums erfolgreich in Gang gekommen ist, kann die Stadt erhöhtes Augenmerk auf die noch ausstehende Sanierung des Gebiets beiderseits des Genoveva-Brenner-Wegs richten.

Im April 1996 wurde für die Sanierung des Gebiets zwischen der Salzstraße und dem Graben eine Feinuntersuchung fertiggestellt, in der die Ziele und Maßnahmen der Erneuerung dieses Innenstadtbereichs im einzelnen aufgeführt sind. Auf diese Feinuntersuchung, die im Stadtbauamt zur Einsichtnahme aufliegt, wird ausdrücklich hingewiesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Ergebnisse der Feinuntersuchung festgeschrieben werden.

2.0 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand der Innenstadt zwischen der Salzstraße im Norden, der schmalen Anliegerstraße Am Graben im Süden, der Frölichstraße im Westen und Eberle-Kögl-Straße im Nordosten. Zwischen dem Genoveva-Brenner-Weg im Inneren des Untersuchungsgebiets und der Straße Am Graben besteht ein Höhenunterschied von 2 bis 3 m, was in etwa einer Geschoßhöhe entspricht. Südöstlich des Untersuchungsgebiets grenzt das Naherholungsgebiet der Luitpoldhöhe an.

Das Planungsgebiet enthält folgende Flurstücke:

90 (Teilfläche Schützenstraße) - 93/2 (Teilfläche Salzstraße) - 175 - 176 - 176/1 - 177 - 178 - 179 - 180 - 182 - 182/2 - 182/3 - 183 - 183/2 - 184 - 184/2 - 184/3 - 185 - 186 - 186/1 - 187 - 188 - 1412/3 (Teilfläche Buchelweg) - 1421 - 1421/2 - 1421/4 - 1421/5 - 1421/6 - 1421/7 - 1422 - 1423 - 1424 - 1425 - 1426 - 1426/2 - 1427 - 1427/2, 179/2, 179/3, 1424/1, 1424/2, 1424/3, 1424/4.

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf als Mischgebiet dargestellt.

3.0 Planung

3.1 Verkehr

Der Genoveva-Brenner-Weg und der Graben sind sehr schmal und nur für Anliegerverkehr geeignet. Sie besitzen bereits jetzt den Charakter von verkehrsberuhigten Bereichen, da Gehsteige und gekennzeichnete Fahrbahnen fehlen. Die Fahrbahnoberflächen befinden sich in einem schlechten Zustand, sie müssen erneuert und neu gestaltet werden.

Im wesentlichen steht zur Neugestaltung die platzartige Aufweitung bei der Einmündung der Frölichstraße in die Schützenstraße an. Die Planung für diesen Bereich wurde bereits fertiggestellt.

Südlich der Gebäude Salzstraße 13 bis 19 wurde im Bebauungsplan die Möglichkeit für eine Quartierstiefgarage mit mehr als 30 Stellplätzen geschaffen. Die einspurige Zufahrt wurde von Westen von der Schützenstraße her durch eine Baulücke zwischen den Gebäuden Salzstraße 19 und Schützenstraße 1 festgesetzt.

Im Bebauungsplan wurden 14 Stellplätze bei der Einmündung des Genoveva-Brenner-Wegs in die Frölich- bzw. Schützenstraße dargestellt. Hinzu kommen kleine Parkpaletten an der Böschung zwischen dem Genoveva-Brenner-Weg und dem Graben. Außerdem wurde im Bebauungsplan ein Parkplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 178 festgesetzt, die Zufahrt soll von Süden über die Grundstücke Fl.Nr. 176 und 176/1 erfolgen. Hinzu kommen Schrägparkplätze an der Südseite der Salzstraße.

3.2 Baurecht, Abstandsflächen

Mit Ausnahmen auf den Grundstücken Flur-Nr. 175, 184 und 188 orientieren sich die bebaubaren Flächen weitgehend am vorhandenen Bestand. Damit werden die Abstandsflächen nicht verändert. Bei dem dargestellten Neubau auf dem Grundstück Flur-Nr. 184 werden die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung eingehalten. Der Geschäftsanbau auf dem Grundstück Flur-Nr. 175 ersetzt einen ähnlich großen ebenerdigen Anbau. Dasselbe gilt für den Anbau an dem Gebäude Salzstraße 1 auf dem Grundstück Flur-Nr. 188. Die Belichtung und Belüftung der Gebäude wird durch die Bauflächenfestsetzungen im Bebauungsplan nicht verändert.

Im Erdgeschoß der Gebäude an der Salzstraße und der Schützenstraße sind weitgehend Läden vorhanden, dies soll in Zukunft auch durch die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht werden. Südlich des Genoveva-Brenner-Wegs geht die Gebäudenutzung weitgehend in Wohnen über.

Die Stadt hat auf dem Grundstück Flur-Nr. 178 ein Nebengebäude abgebrochen und einen kleinen Parkplatz errichtet. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Erschließung des gesamten Planungsgebiets ist durch die entsprechenden Einrichtungen der Stadt gesichert, ebenfalls die Abfallbeseitigung.

Als Kartenmaterial wurde dem Bebauungsplan der amtliche Katasterplan zu Grunde gelegt, der als CAD-Zeichnung dargestellt ist.

3.3 Stellplatzbedarf

Auf der Grundlage des im Bebauungsplans geschaffenen Baurechts wurde der Stellplatzbedarf ermittelt. Der Bedarf bewegt sich je nach Ausnutzung zwischen 143 und 205 Stellplätzen. Dem gegenüber stehen 89 mögliche Stellplätze im Bebauungsplan. Es wird daher nicht möglich sein, den Stellplatzbedarf innerhalb des Planungsbereichs ohne Schaden für die vorhandene kleinteilige Baustruktur und für das Stadtbild oberirdisch zu schaffen.

Aus städtebaulicher Sicht kann nicht empfohlen werden, die Zahl der Stellplätze im Untersuchungsgebiet noch weiter zu erhöhen. Die zentrale Lage des Gebiets beiderseits des Genoveva-Brenner-Wegs und die kurzen Wege zu sämtlichen zentralen Einrichtungen im Stadtzentrum dürften den Bewohnern den Verzicht auf Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Wohnung erleichtern.

3.4 Bebauung

Die Bebauungsvorschläge des Bebauungsplans gehen von einem weitgehenden Erhalt des Bestands aus. Die älteren Wohngebäude am Genoveva-Brenner-Weg sollen erhalten und saniert werden. Bei dem Gebäude Salzstraße 5 wurde ein größerer Ersatz- oder Umbau vorgeschlagen, der hier im städtebaulichen Umfeld möglich ist. Am nordöstlichen Ende des Untersuchungsgebiets bietet sich die Möglichkeit, durch Beseitigung der vorhandenen Schuppen im südlichen Bereich der Grundstücke, Erweiterungsbauten an die vorhandenen Gebäude anzugliedern.

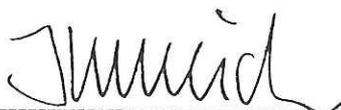
Zorneding, den

Marktoberdorf, 13.10.1997

Ort, Datum

Ort, Datum

Dienststelle



Entwurfsverfasser

Weinmüller, 1. Bürgermeister