

Betzigauer Hausnamensammlung

Hausnummern alt und neu(Straßenbezeichnung) Hausbesitzer früher und jetzt; Hausnamen

Hausnummer Alt	Straße neu	Besitzer früher	Besitzer jetzt	Hausname
BETZIGAU – ORT				
1	Bachtelweg	5	Hopp Josef	Obermüller
2	Bachtelweg	1	Weiß Franz	Hammerlindl Theresia
3	Bachtelweg	4	Fischer Benedikt	Hübner Johann
4	Bachtelweg	2	Fischer Benedikt	Haas Werner
5	Rotkreuzstr.	5	Michler Johann	Dopfer Johann
6	Grüntenberg	1	Michler Johann	Dr. Wohlgtschaft
7	Rotkreuzstr.	8	Landerer Ludwig	Hertle Renate
8	Rotkreuzstr.	8	Michler Johann	Michler Johann
9	Rotkreuzstr.	2	Schule	Rathaus
10	Kirchstraße	6	Eberspacher Florian	Eberspacher Josef
11	Gottesackerweg	1	Spieß Maria	Eberspacher Josef
12	Gottesackerweg	2	Weiß Franz	Greiner Waltraud
13	Kirchstraße	4	Pfarrkirche	Pfarrkirche
14	Kirchstraße	3	Würth Matthias	Würth Cosmas
15	Hauptstraße	2	Mathias Alois	Mathias Helmut
16	Kirchstraße	2	Weiß Johann	Neuer Pfarrhof
17	Kirchstraße	11	Alter Pfarrhof	Gemeinde Betzigau
18	Hauptstraße	1	Mair Benedikt	Mair Karl Heinz
19	Hauptstraße	5	Lerchenmüller Josef	Heiligensetzer Hilde
20	Wagegger Str.	4	Lerchenmüller Josef	Perrey Ewald
21	Wagegger Str.	7	Michler Josef	Michler Herz Helen
22			Spieß Wilhelm	Wangers Wilhelm
23	Haus abgerissen		Mayr Josefa	Bartmayrsofa
24				
25	Raiffeisenstr.	5	Fromknecht	Schader Margar. u. Karth.
26	Hauptstraße	16	Schweikart Josef	Steiner Christof
27	Raiffeisenstr.	6	Hartmann Johann	Keisinger Alfons
28	Raiffeisenstr.	2	Zeberle Wendelin	Kling Franziska
29	Hauptstraße	7	Heiligensetzer Alfons	Gemeinde Betzigau
30	Kempt.Wald Str.	3	Gschwend Fr. Jos.	Steiger Wilhelm
31	Kempt.Wald Str.	2	Nerlinger	Nerlinger Josef
32	Kempt.Wald Str.	7	Schäfer Johann	
33	Kempt.Wald Str.	11	Sennereigenossensch.	Stöberl Rosemarie
34	Kempt.Wald Str.	13	Eberle Johann	Hundbiß Maria
35	Kempt.Wald Str.	20	Neß Anton	Hartmann Andreas
36	Kempt.Wald Str.	6	Guggenmos J.	Besler Erwin
37	Kempt.Wald Str.	10	Schweikart Sebastian	Hartmann, Christ u. Jürg.
38	Kempt.Wald Str.	32	Guggenmos Josef	Höbel - Gschwend
Gebäude mit hohen Hausnummern, die sich ebenfalls im Ortsbereich Betzigau befinden:				
201	Bahnhofstraße	7	Schön Franz	
202	Alte Landstraße	4	Geist Joachim	Altes Forsthaus
203	Bahnhofstr.	8a/b	Stadlbauer Rainer	
204	Alte Landstr.	6	Schwarzbauer Elisabeth	
205	Bahnhofstr.	12	Bahnhof Betzigau	Bahnhof ----- Verw. Ges.f Eisenb. München
206	Wagegger Str.	23	Bahnwärterhaus	Greiner Wilma
207				
208	Bahnhofstr.	10	Ohmeier	Achthaler Kurt
209				
210	Bahnhofstr.	6	Fromknecht	Birgit
211	Bahnhofstr.	3	Abt Wolfgang	Schäfer Thomas
212	Bahnhofstr.	1	Pfeiffer	Alois

Arbeitskreis Geschichte

213	Alte Landstr.	5	Hilsenbeck Thom.	Boneberg Leonhard
214				
215				
216	Leiterbg. Str.	1	Fa. Feldkircher	Fa. Dr. Abadian KG
217	Alte Landstr.	3	Kögel Rupert	Kögel Franz
218	Bahnhofstr.	4		Dr. Störmer Thomas
219	Leiterbg. Str.	4	Dr. Baur	Dr. med a.D Baur Franz
220	Wagegger Str.	5		Mayr Josef
221	Wagegger Str.	3		Schön Wolfgang
222	Gartenstr.	4		Schönmetzler Georgine
223	Hauptstraße	30	Heiligensetzer Georg	Buchmann Christian
224	Wagegger Str.	1	Sobania	Feldkircher Erwin
225	Westendstr.	2		EDEKA

Land und Leute / Landwirtschaft

Zusammenstellung der landwirtschaftlichen Betriebe von 1940 bis 2005 und Aufschluß über das „Höfesterben“ innerhalb des Gemeindegebietes Betzigau.

Ausarbeitung : Josef Holderied, Leiterberg

ORTSBEREICH

Hs.Nr. alt neu	Besitzer damals	Besitzer heute	Hausname	Voll Neben erwerb	Aufgabe	Sonstiges
1	Bachtelw. 5	Hopp Josef	Hopp Josef	Obermüller	-	21.0
2	Bachtelw. 1	Weiß Franz	Hammerlindl	Obergeiger	-	7.9
4	Bachtelw. 2	Fischer Bened.	Haas Werner	Schlauder	-	7.0
8	Rotkreuz 8	Michler Joh.	Michler Johann	Untermüller	+	18.1
10	Kirchstr. 6	Spieß Maria	Eberspacher	Wangar	-	4.6
16	Kirchstr. 2	Weiß Joh.	neuer Pfarrhof	Untere Geiger	+ abgebr. und	15.1
18	Weiler 2	Mair Bene.	Karl H.	Beim Stadler	+	27.8
19	Hauptstr.	Lerchenmüller	Heiligensetzer H.	Kronenwirt	-	13.8
22	Wagegg.	Spieß Wilh.		Wangers Wilh.	-	4.0
23	Wagegg. 15	Mayr Josefa	Feldkircher Kar.	Bartmayrsefa	-	5.0
25	Raiffeis. 5	Fromknecht	Schader	Margarethe	-	15.6
26	Hauptstr. 16	Schweik Joh.	Steiner Christ.	Beim Jäger	-	11.3
29	Hauptstr. 30	Heiligens. Gg.	Buchmann Chr.		+	17.0
30	Ke Wald 3	Gschwend	Steiger Wilh.	Voglers Cypr	-	9.0
34	Ke Wald 13	Eberle Joh.	Hundbiß Maria	Beim Eberle	-	10.9
38	Ke Wald 31	Guggemos J.	Höbel Marlies	Bachtelschreiner	-	10.0
42	Hauptstr. 32	Haneberg Daniel	Hörmann Ludw.	B. Gabröler	+	11.6
213	Al.Land. 5	Hilsenbeck	Boneberg Ludw.	Hilsenbeck	-	11.6

Waren während des 2. Weltkrieges im Dorfbereich noch 18 Anwesen mit 221,0 Stück Vieh, so verblieben 65 Jahre später noch 5 Betriebe übrig, 4 davon siedelten sich am Ortsaußenbereich an.

1 Anwesen (Johann Michler –der Untermüller-) bewirtschaftet als Einziger im Ort noch den Milchviehbetrieb!!



Baustruktur 2005



Baustruktur 2025

4. ENTWICKLUNGSKONZEPT

4.1 BAUSTRUKTUR UND ORTSBILD

4.1.1 LEITZIELE

- **Schaffen eines Ortszentrums**

Da momentan in Betzigau ein deutlich erkennbares und gut gestaltetes Ortszentrum fehlt, ist die Schaffung einer Abfolge von räumlich klar begrenzten und attraktiv gestalteten Plätzen und dadurch die Belebung des Altortes eines der Hauptziele der städtebaulichen Planung. Dies kann sowohl durch die Ausbildung eines Dorfplatzes als auch durch eine sinnvolle Anordnung von Nutzungen in der Ortsmitte erreicht werden. Im Kapitel Feinuntersuchung werden hierzu Nutzungskonzepte dargestellt.

- **Schließen von Baulücken und Anbindung der Neubaugebiete**

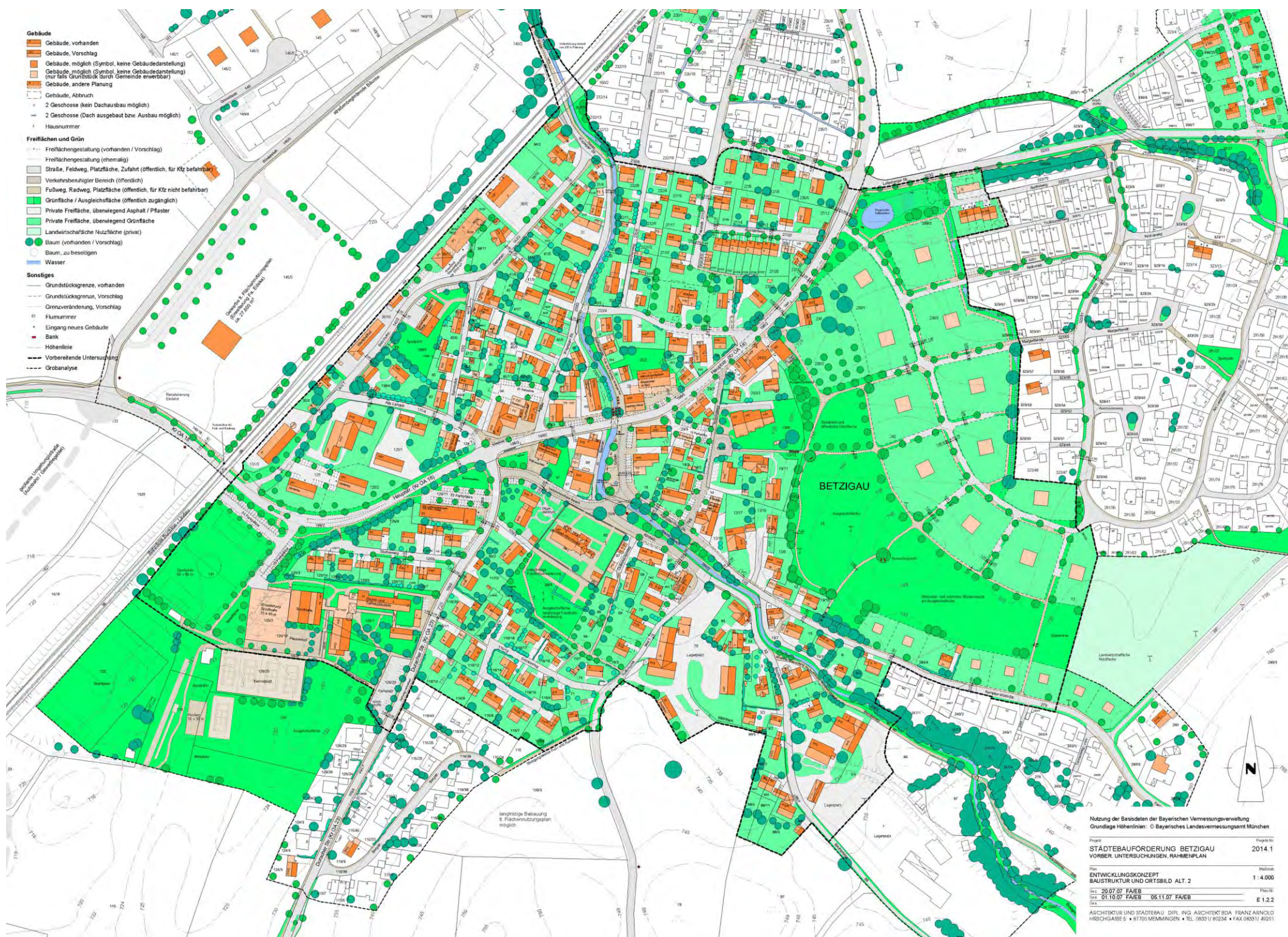
Im Altort ist großenteils keine Straßenraumfassung vorhanden, u.a. auch wegen größerer Baulücken, die geschlossen werden müssen. Für die unbebaute Fläche südwestlich der Kreuzung Haupt- und Duracher Straße wird im Kapitel Feinuntersuchung - auch in Zusammenhang mit der oben angesprochenen Stärkung der Ortsmitte - ebenso eine sinnvolle Nutzung gesucht wie für die Baulücke an der Einmündung des Kolpingweges in die Kempter-Wald-Straße.

Ebenso zur Belebung des Altortes aber auch zur Integration der Neubürger ist eine bessere Anbindung der Neubaugebiete im Nordosten Betzigaus notwendig. Dies soll durch ein weiteres Baugebiet zwischen Altort und Primelstraße mit mehreren Fußwegverbindungen erreicht werden.

Auch das durch den nahen Autobahnanschluss günstig gelegene Gewerbegebiet muss weiter entwickelt werden.

- **Öffentliche Freiflächengestaltung**

Der Bach als historische Entwicklungsachse des Dorfes bereichert das Ortsbild. Grünbereiche entlang des Baches müssen daher erhalten und weiter ausgebildet, eine Beeinträchtigung von neben dem Bach verlaufenden Straßen möglichst vermieden werden. Durch entsprechende Straßen- und Platzgestaltung soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden.



- Gebäude**
- Gebäude, vorhanden
 - Gebäude, Vorschlag
 - Gebäude, möglich (Symbol, keine Gebäudedarstellung)
 - Gebäude, möglich (Symbol, keine Gebäudedarstellung) (nur falls Grundstück durch Gemeinde erwerbbar)
 - Gebäude, andere Planung
 - Gebäude, Abbruch
 - 2 Geschosse (kein Dachausbau möglich)
 - 2 Geschosse (Dach ausgebaut bzw. Ausbau möglich)
 - Hausnummer

- Freiflächen und Grün**
- Freiflächengestaltung (vorhanden / Vorschlag)
 - Freiflächengestaltung (ehemalig)
 - Straße, Feldweg, Platzfläche, Zufahrt (öffentlich, für Kfz befahrbar)
 - Verkehrsbenutzter Bereich (öffentlich)
 - Fußweg, Radweg, Platzfläche (öffentlich, für Kfz nicht befahrbar)
 - Grünfläche / Ausgleichsfläche (öffentlich zugänglich)
 - Private Freifläche, überwiegend Asphalt / Pflaster
 - Private Freifläche, überwiegend Grünfläche
 - Landwirtschaftliche Nutzfläche (privat)
 - Baum (vorhanden / Vorschlag)
 - Baum, zu beseitigen
 - Wasser

- Sonstiges**
- Grundstücksgrenze, vorhanden
 - Grundstücksgrenze, Vorschlag
 - Grenzveränderung, Vorschlag
 - Flussnummer
 - Eingang neues Gebäude
 - Bank
 - Höhenlinie
 - Vorbereitende Untersuchung
 - Großanalyse

Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung
Grundlagedaten: © Bayerisches Landesvermessungsamt München

Projekt: STADTEBAUFORDERUNG BETZIGAU
VORBER: UNTERSUCHUNGEN, RAHMENPLAN

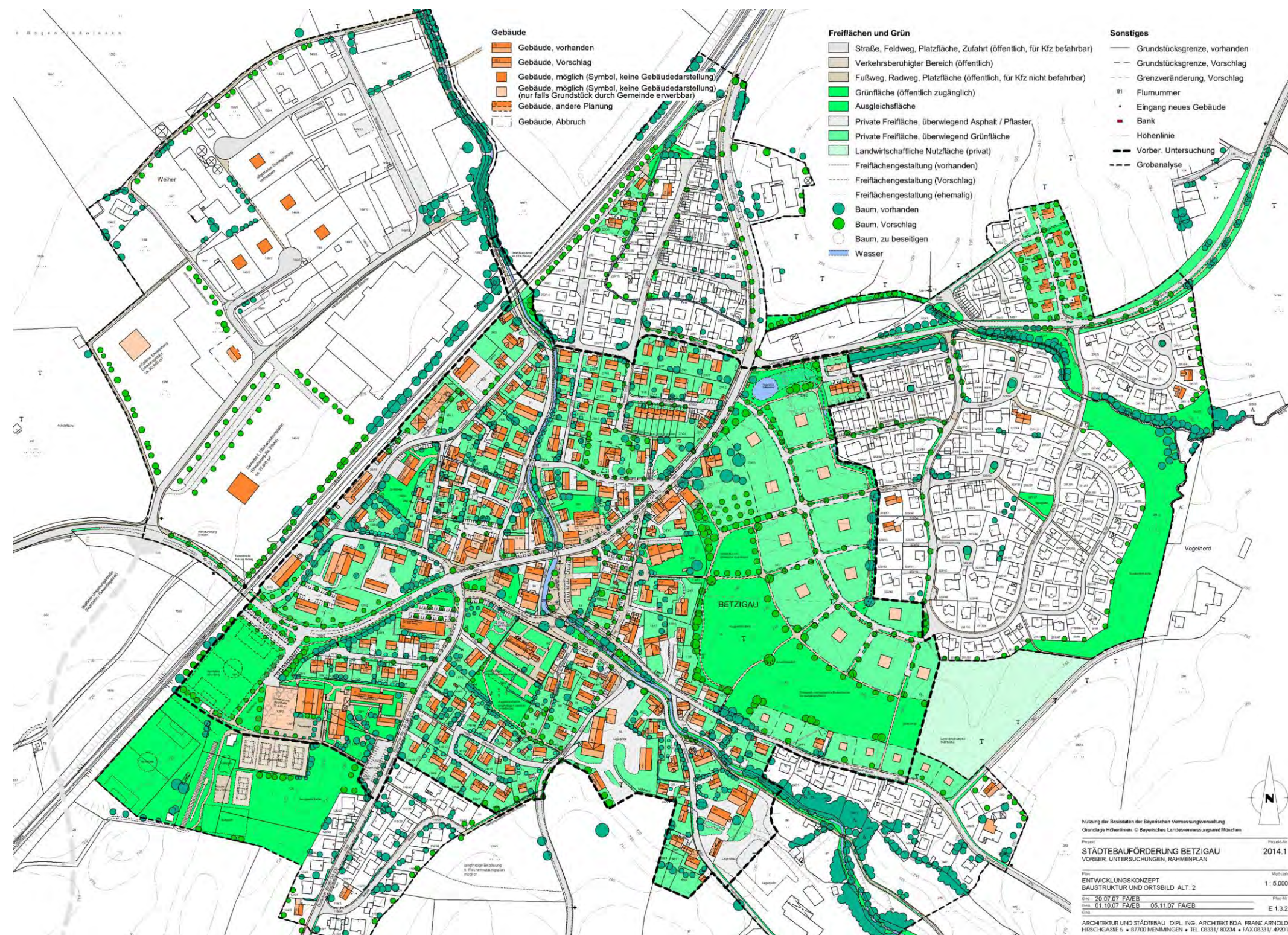
Entwurf: 20.07.07 FA/EB
01.10.07 FA/EB
05.11.07 FA/EB

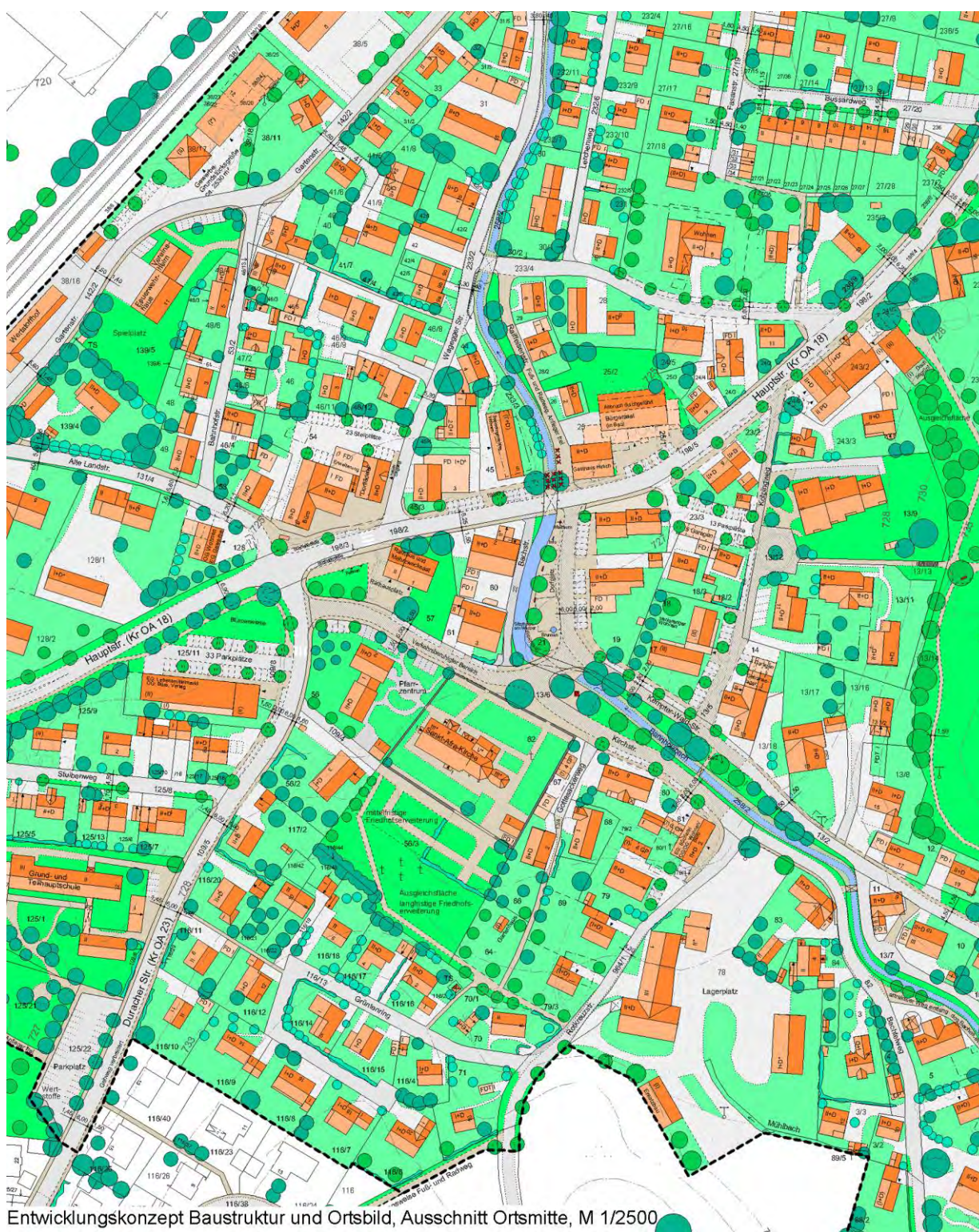
Architektur und Stadtbau: Dipl.-Ing. Architekt BDA Franz Arnold
Hirschgasse 5 • 87700 Memmingen • Tel. 08331/80234 • Fax 08331/80201

Projekt: STADTEBAUFORDERUNG BETZIGAU
VORBER: UNTERSUCHUNGEN, RAHMENPLAN

Entwurf: 20.07.07 FA/EB
01.10.07 FA/EB
05.11.07 FA/EB

Architektur und Stadtbau: Dipl.-Ing. Architekt BDA Franz Arnold
Hirschgasse 5 • 87700 Memmingen • Tel. 08331/80234 • Fax 08331/80201





Entwicklungskonzept Baustruktur und Ortsbild, Ausschnitt Ortsmitte, M 1/2500

4.1.2 EINZELBEREICHE

• Ortsmitte (siehe auch Kapitel Feinuntersuchung)

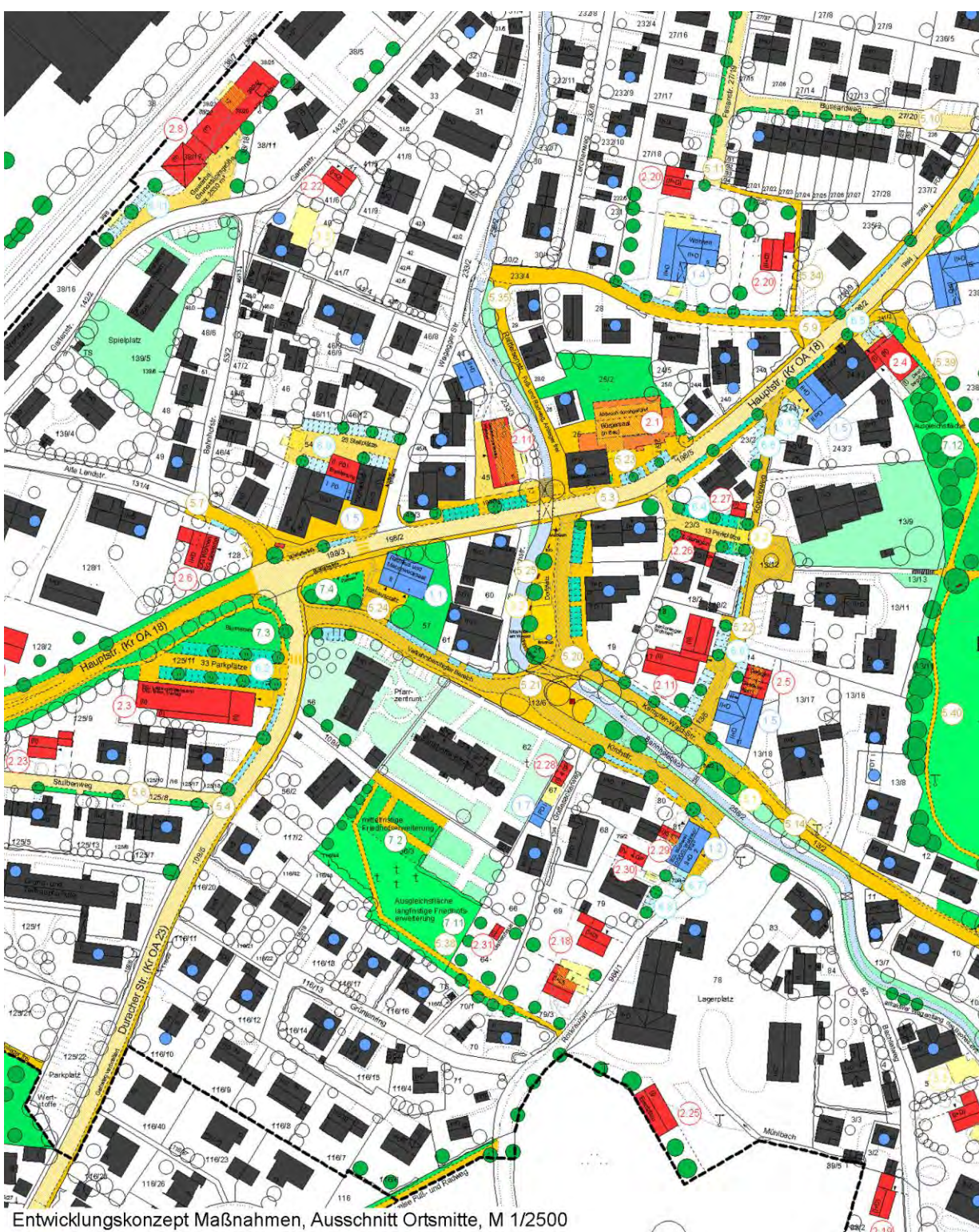
Wichtigstes Ziel ist die Schaffung eines attraktiv gestalteten Ortsmittelpunktes. Diesem Ziel entsprechend sollten Nutzungen für die momentan unbebauten Flächen im Ortskern gefunden, Gebäude z.T. sinnvoller genutzt und Freiflächen neu gestaltet werden.

Als Dorfplatz bietet sich die Fläche zwischen Haupt-, Kempter-Wald-, Kirchstraße und Bach an. Hier wäre auch ein Abbruch der alten Schmiede denkbar.

Als Ergänzung der bereits vorhandenen guten Nutzungsmischung würde ein Lebensmittelmarkt den Ortskern stärken. Als Standort eignet sich besonders die große unbebaute Fläche südwestlich der Kreuzung Hauptstraße / Duracher Straße. Hier ist neben dem bereits angedachten Parkplatz aus städtebaulichen Gründen auf jeden Fall eine Bebauung notwendig. Alternativ könnten hier auch besondere Wohnformen entstehen und der gegenüberliegende Dorfplatz zum Lebensmittelmarkt erweitert werden. Dieser momentan größte gewerbliche Gebäudekomplex sollte auch zukünftig gewerblich genutzt werden. Auch auf dem Grundstück westlich der Alten Landstraße sowie den folgenden Grundstücken an der Hauptstraße könnte sich Gewerbe ansiedeln, um den bisher offenen Straßenraum besser zu fassen.

Eine Verlegung des Rathauses vom momentan etwas abseits gelegenen Standort in der Rotkreuzstraße in den Pfarrhof im unmittelbaren Ortszentrum sowie seniorengerechte Wohnungen z.B. auf der unbebauten Fläche im Kolpingweg würden die Ortsmitte beleben.

Eine Verbesserung für das Ortsbild bringt die Umgestaltung des Garagenhofes zwischen Bank und Kindergarten. Der Platz vor dem Gasthaus Hirsch und der Bürgersaal wurden bereits fertiggestellt.



Entwicklungskonzept Maßnahmen, Ausschnitt Ortsmitte, M 1/2500

Im Plan dargestellt ist auch eine Neugestaltung des Bereiches zwischen Kirche und Rotkreuzstraße. Im jetzigen Rathaus sind die Bücherei und Wohnungen möglich, im weiteren Verlauf der Rotkreuzstraße können zwei Wohnhäuser entstehen. Die bisherige Maschinenhalle wird auf die andere Straßenseite verlegt. Von der Rotkreuzstraße ist eine Fußwegverbindung zur Duracher Straße sinnvoll. Im Gottesackerweg sollten zumindest die Garagen an der Friedhofsmauer beseitigt werden. In einer weitergehenden Alternative (siehe unten) verläuft nach Abbruch des sehr nah an der Friedhofsmauer stehenden Wohngebäudes eine Anliegerstraße entlang der Mauer und erschließt ein weiteres Wohngebäude.

Erweiterungen sind bei der Bäckerei Reitberger in der Hauptstraße und beim Getränkemarkt in der Kempter-Wald-Straße vorgesehen.

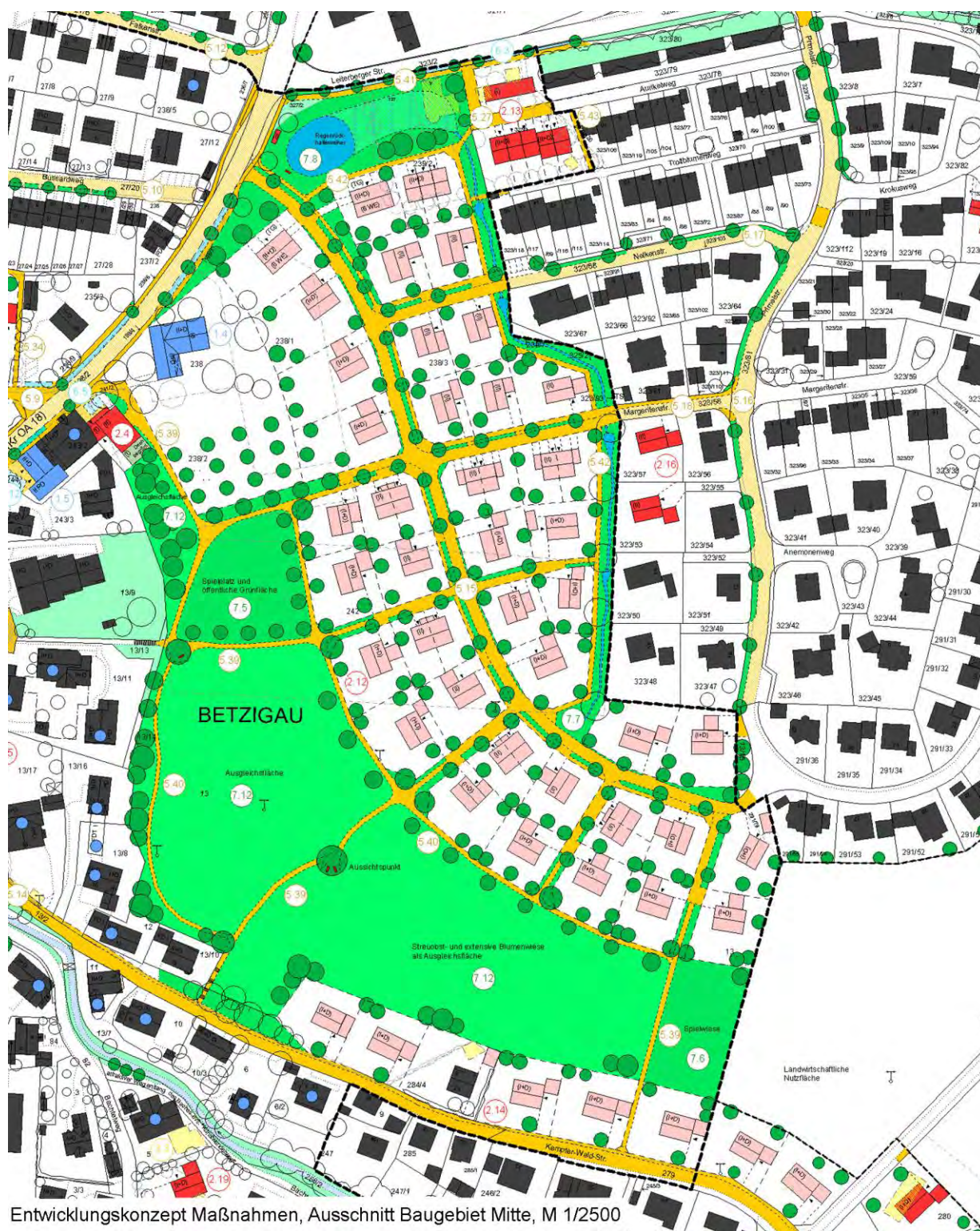
Anstelle des Bahnhofes ist die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes möglich.

Weitere Maßnahmen in der Ortsmitte siehe Maßnahmenkatalog (Kapitel 4.4.3)



Alternative Bebauung Gottesackerweg

M 1/2500



• Baugebiet Mitte

Da Betzigau durch die landschaftlich reizvolle Lage, die Nähe zur Stadt Kempten sowie durch kulturelle, wirtschaftliche, schulische und soziale Angebote ein attraktiver Wohnstandort ist, wird neben der Bebauung von Baulücken im zentrumsnahen Bereich auch die Ausweisung von Baugebieten (Baugebiet Mitte und Baugebiet Nordost II / An der Letze) vorgeschlagen.

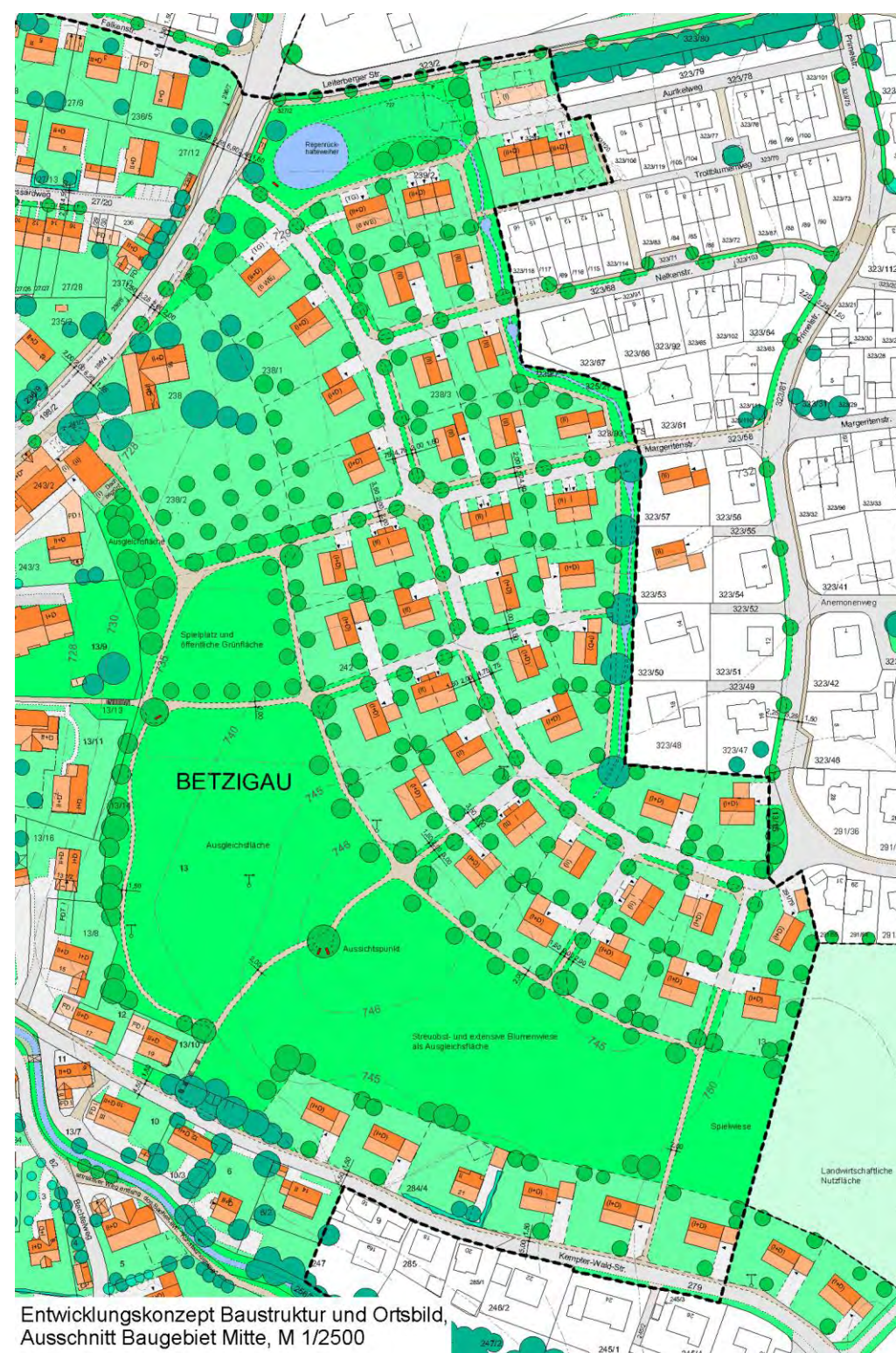
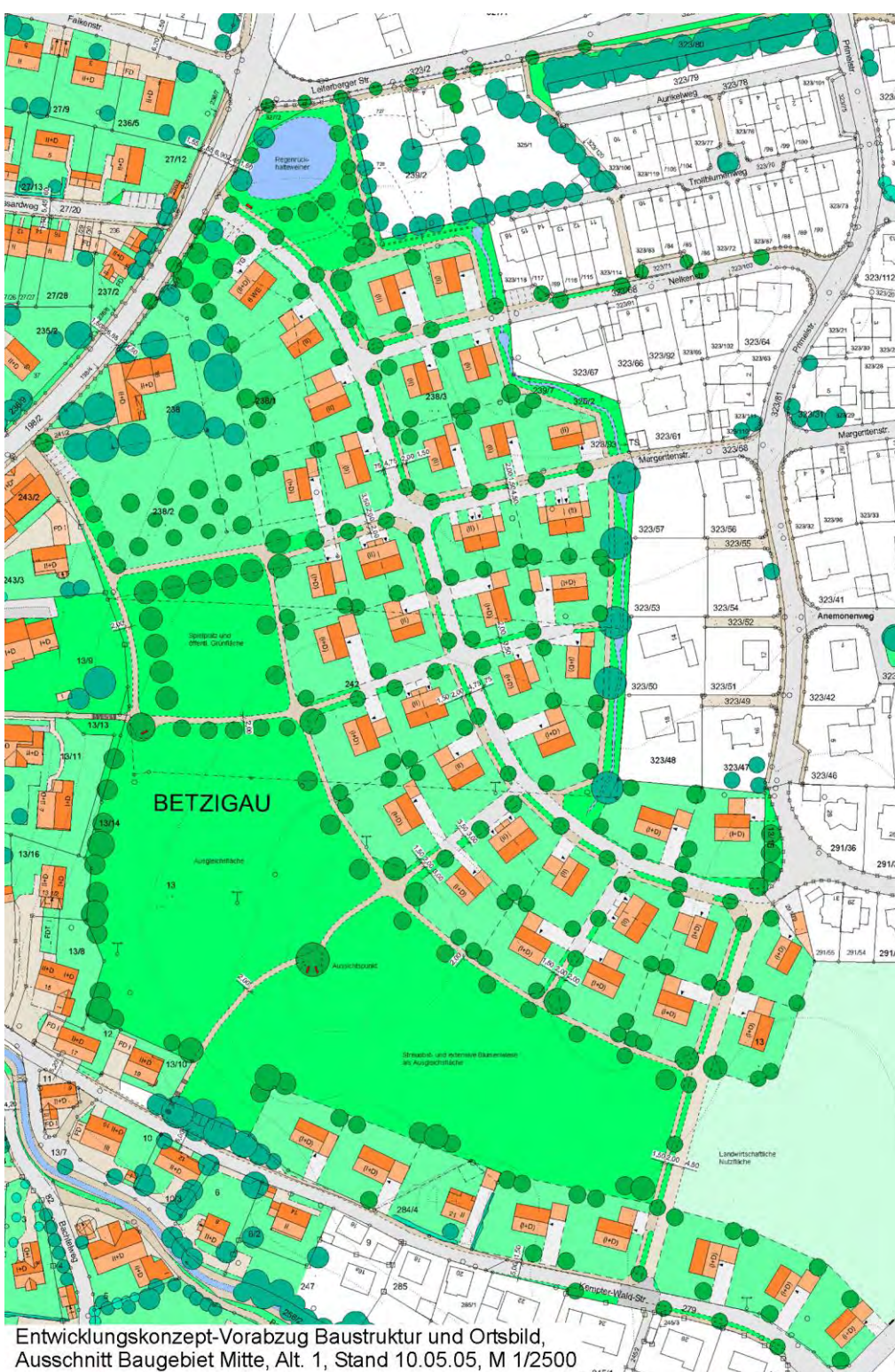
Bisher wird durch die räumliche Trennung von Altort und Baugebieten im Osten die Integration von Neubürgern und die Belebung des Ortskerns erschwert. Durch das bereits im Flächennutzungsplan vorgesehene Baugebiet Mitte im Bereich der großen Fläche zwischen Altort und den bisherigen Baugebieten im Osten Betzigaus soll die Distanz verringert und die Anbindung durch Fußwege zur Kempfer-Wald-Straße, zum Kolpingweg und zur Hauptstraße verbessert werden. Ein Anschluss an den Kolpingweg ist südlich des Kindergartens bereits vorgesehen.

Erschlossen wird das Baugebiet mit ca. 40 Bauplätzen durch eine Wohnstraße, die von der Hauptstraße zum südlichen Ende der Primelstraße führt. Stiche als „Finger“ zur Landschaft erschließen die Hinterlieger-Bebauung, außerdem sind Verbindungen zur Nelken- und Margenitenstraße vorgesehen.

In einer Alternative war eine Verbindung von der Primelstraße zur Kempfer-Wald-Straße angedacht (siehe S. 91 links), die in den weiteren Plänen jedoch auf eine Fußwegverbindung reduziert wurde, so dass die Baugebiete nur über die Hauptstraße und wie bisher die Leiterberger Straße erreichbar sind.

Entsprechend dem Flächennutzungsplan wird zwischen Baugebiet und Altort auch weiterhin ein Grünzug freigehalten, der durch Fußwege, einen Aussichtspunkt, Spielwiese und Streuobst- oder Blumenwiese – evtl. als Ausgleichsfläche – attraktiv gestaltet werden könnte.

Die Bebauung ist natürlich nur möglich, wenn die Gemeinde die Grundstücke zu einem angemessenen Preis erwerben kann.





Bestand Baustruktur und Ortsbild
Ausschnitt Baugebiet Nordost II

M 1/2500



Vorentwurf Bebauungsplan Alt. 2
Baugebiet Nordost II

M 1/2500



Entwicklungskonzept Baustruktur und Ortsbild
Ausschnitt Baugebiet Nordost II

M 1/2500



Entwicklungskonzept Maßnahmen
Ausschnitt Baugebiet Nordost II

M 1/2500

• Baugebiet Nordost II / An der Letze

Der Bereich im Nordosten der Leiterberger Straße ist zwar im Flächennutzungsplan nur teilweise als Wohngebiet ausgewiesen, da jedoch südlich der Straße bereits Baugebiete vorhanden sind, ist auch eine Erweiterung der Bebauung An der Letze nach Osten sinnvoll.

Nachdem die Gemeinde Betzigau die an das bestehende Baugebiet Nordost angrenzenden Flurstücke erwerben konnte, wurde für diesen Bereich im Jahr 2006 bereits der Bebauungsplan Nordost II aufgestellt und inzwischen auch mit der Erschließung begonnen.

Die Erschließung der neun Wohngebäude erfolgt durch eine Verlängerung der Straße An der Letze, die an der mit einer Verschwenkung und einer Insel als Überquerungshilfe neu gestalteten Ortseinfahrt an die Leiterberger Straße angebunden ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden drei Alternativen ausgearbeitet, die sich in Detailpunkten wie Anzahl der Gebäude, Geschosigkeit, Straßenführung und -querschnitt, Ausdehnung nach Osten sowie im Bereich der Einmündung in die Leiterberger Straße unterschieden haben.

Wichtig ist eine möglichst ruhige Gestaltung des Ortsrandes und eine entsprechende Einfügung der Gebäude in die Hangsituation.



Bestand Baustruktur und Ortsbild
Ausschnitt Lerchenweg / Bauhof M 1/2500



Entwicklungskonzept Vorabzug
Ausschnitt Lerchenweg / Bauhof M 1/2500



Entwicklungskonzept Baustruktur und Ortsbild
Ausschnitt Lerchenweg / Bauhof M 1/2500



Entwicklungskonzept Maßnahmen
Ausschnitt Lerchenweg / Bauhof M 1/2500

• Bebauung Lerchenweg südlich Bauhof

Da im Norden Betzigaus am Ende des Lerchenweges ein ehemaliger Gewerbebetrieb leer steht, wurden zwei Alternativen für eine Bebauung entwickelt.

Das Grundstück befindet sich lt. Flächennutzungsplan zwar im Mischgebiet, ist jedoch von Wohngebäuden umgeben, so dass auf dem bisherigen Gewerbegrundstück zukünftig eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

In einer ersten Alternative waren zwei Doppelhäuser in Verlängerung der Bebauung auf der Ostseite des Lerchenweges geplant. Nördlich folgte am Ende des verlängerten Lerchenweges ein großer Spielplatz, der mit dem vorhandenen auf der anderen Bachseite verbunden ist.

In einer zweiten favorisierten Alternative wurde der Spielplatz zugunsten eines weiteren Wohnhauses verkleinert.

Der als Verlängerung des Lerchenweges durch den Spielplatz führende Fußweg könnte sowohl zur Geierstraße als auch entlang des Bauhofes zur Hauptstraße eine Verbindung herstellen.



Bestand Baustruktur und Ortsbild
Ausschnitt Sportplatz / Schule

M 1/2500



Entwicklungskonzept Vorabzug Alternative 1
Ausschnitt Sportplatz / Schule

M 1/2500



Entwicklungskonzept Vorabzug Alternative 2
Ausschnitt Sportplatz / Schule

M 1/2500



Entwicklungskonzept Baustruktur und Ortsbild
Ausschnitt Sportplatz / Schule

M 1/2500

- **Parkplatz Am Sportplatz / Sportplatz / Sporthalle / Schule**

Zunächst wurde, um bei größeren Veranstaltungen in Betzigau (Sporthalle, Gasthaus Hirsch) den Stellplatzbedarf abzudecken, anstelle des Lagerplatzes zwischen Hauptstraße und Sportplatz ein Parkplatz mit 98 neuen Stellplätzen entworfen. Gleichzeitig war hier eine Erweiterung der Sporthalle von 28 x 13 m vorgesehen (siehe Alternative 1).

In einer zweiten Alternative war neben einem Parkplatz mit 52 Stellplätzen und einer Sporthallenerweiterung von 28 x 30 m auch ein neuer Sportplatz geplant. Im Entwicklungskonzept wurden die Stellplätze nochmals auf 50 reduziert. Der Sportplatz wurde bereits realisiert, für die neue 35 x 45 m große Sporthalle erste Machbarkeits- und Finanzierungsstudien erstellt. Südlich der Sporthalle ist ein Pausenhof für die Schule geplant, zwischen Tennisplatz und Laufbahn ein Hockeyplatz.



Entwicklungskonzept Maßnahmen
Ausschnitt Sportplatz / Schule

M 1/2500



• Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet nordwestlich der Bahnlinie Buchloe – Lindau ist innerhalb der momentan im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche eine Ansiedlung von sechs Betrieben möglich. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen um ca. 20.900 m² ist in den Plänen dargestellt.

Mit dem nahen Anschluss an die Autobahn A7 und der Auffahrt zur B 12 sind gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung gegeben. Eine weitere Verbesserung bringt die geplante Umgehungsstraße vom Gewerbegebiet zur Kreisstraße OA 23 südlich von Betzigau, wodurch auch das Problem der niedrigen Bahnunterführung vor der Zufahrt zum Gewerbegebiet umgangen werden kann.

Wichtig ist eine gute Ortsrandeingrünung sowohl der bestehenden Betriebe als auch bei einer zukünftigen Erweiterung. Auch zur Bahnlinie hin sollte eine Eingrünung erfolgen. Die allgemeine Durchgrünung muss noch verbessert werden.

Vorgeschlagen werden außerdem Fußwegverbindungen zwischen der Gewerbe- und Westendstraße sowie von der Westendstraße zum Feldweg in Verlängerung der Wagegger Straße entlang des Betzigauer Baches.



Bestand Baustruktur und Grün, Ausschnitt Ortsmitte

M 1/5000



Entwicklungskonzept Baustruktur und Grün, Ausschnitt Ortsmitte

M 1/5000

4.1.3 DORF, LANDSCHAFT UND GRÜN

Der **Betzigauer Bach** ist die historische Entwicklungsachse des Dorfes und stellt eine wichtige Bereicherung des Ortsbildes dar. Die Grünbereiche entlang des Baches sind besonders reizvoll und müssen erhalten und ausgebaut werden. Vorgeschlagen wird der Abbruch des Alten Feuerwehrhauses im Grünanger entlang der Kempter-Wald-Straße sowie eine Umgestaltung des Bereichs zwischen Kirch- und Hauptstraße. Besonders hier im Ortskern soll durch den Abbruch der Schmiede und die Anlage eines Platzes mit Sitzstufen am Wasser der Bach erlebbar gemacht werden. Auch im weiteren Verlauf wird der Bach durch die Reduzierung der Raiffeisenstraße auf einen Fuß- und Radweg, der nur für Anlieger befahrbar ist, aufgewertet. Z.T. könnten entlang des Baches noch Bäume ergänzt werden.

Die wichtigen **öffentlichen Grünflächen** entlang des Lexgrabens bis zur Leiterberger Straße, an der Kempter-Wald-Straße gegenüber Haus Nr. 12, rund um den denkmalgeschützten Hof an der Hauptstraße 16 und an der Hauptstraße zwischen Bahnunterführung und Ortseinfahrt im südlichen Böschungsbereich werden erhalten und durch neue Grünflächen beim Baugebiet Mitte und im Bereich des Sportplatzes und des Pfarrgrundstückes weiterentwickelt. Neue Grünflächen entstehen auch im Rahmen der Neugestaltung des Rathausplatzes sowie in den Bereichen südlich des Bauhofes und der Friedhofserweiterung. Z.T. können Grünflächen auch als Ausgleichsflächen angelegt werden (siehe Maßnahmenkatalog S. 111).

Besonders die Hauptstraße aber auch Wohnstraßen sollten durch **straßenbegleitende Bäume** aufgewertet werden. Auch größere Parkplätze sollten durch Bäume gegliedert werden wie dies beim Parkplatz am Sportplatz und im Gewerbegebiet dargestellt ist.

Die **wichtigen Einzelbäume** wurden in Kapitel 2.1.8 (S. 56) erläutert und sollten erhalten werden.

Zur Verbesserung der **Allgemeinen Durchgrünung** der Privatgärten wären z.T. Bäume statt Sträucher wünschenswert.

Ortsrandeingrünungen müssen in vielen Bereichen ergänzt werden, auch entlang der Bahnlinie sollte eine Begrünung vorgesehen werden.



- Baustuktur
- öffentliche Grünfläche
- Ausgleichsfläche
- halböffentliche Grünfläche
- wichtige private Grünfläche
- Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild
- Bach
- Baum
- Vorbereitende Untersuchung
- Grobanalyse

Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Projekt:
STADTEBAUFÖRDERUNG BETZIGAU
VORBER. UNTERSUCHUNGEN, RAHMENPLAN

Projekt-Nr.
2014.1

Plan:
ENTWICKLUNGSKONZEPT
BAUSTRUKTUR UND GRÜN

Maßstab:
1 : 5.000

Dat.: 01.10.07 FAY/B
Gea.:
Gea.:

Plan-Nr.:
E 1.4

ARCHITEKTUR UND STADTEBAU DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MÜNCHINGEN • TEL. 08331 / 80234 • FAX 08331 / 49201



Bestand Erschließung 2005

• Sonstige Straßen Tempo 50

In der **Leiterberger Straße** wurde in Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes Nordost II (An der Letze) eine Verschwenkung mit Insel als Überquerungshilfe für Fußgänger geplant, die zusammen mit einem Baumtor den Verkehr bremsen soll. Auf die bisherige Reduzierung auf Tempo 40 könnte daher verzichtet werden. Der Fuß- und Radweg soll Richtung Ortsausgang weitergeführt werden.

Beim **Stuibenweg** wäre eine Verringerung der Fahrbahnbreite von 6,20 m auf 4,50 m zugunsten eines Grünstreifens sinnvoll. Da der Stuibenweg wie auch der **Grüntenberg** und die **Bergstraße** als Sackstraßen ausgebildet sind, kann hier auch weiterhin auf eine Geschwindigkeitsbegrenzung verzichtet werden.

Beim **Bachtelweg** und bei der **Rotkreuzstraße** werden aufgrund der untergeordneten Bedeutung keine Maßnahmen vorgeschlagen. Beide Straßen sind weiterhin mit Tempo 50 befahrbar.

4.2 ERSCHLIESSUNG

Im Wesentlichen wurde das vorhandene Erschließungssystem ergänzt und zu einigen Straßen Ausbauvorschlüsse eingearbeitet.

Die beiden Kreisstraßen Kr OA 18 (Hauptstraße) und Kr OA 23 (Duracher Straße) werden auch zukünftig als Hauptdurchgangsstraßen relativ stark frequentiert sein. Eine Entlastung für die Duracher Straße wird die bereits geplante und in das Entwicklungskonzept aufgenommene Umgehungsstraße von der Autobahn zum Gewerbegebiet bedeuten. Diese Westumfahrung ist vor allem auch sinnvoll, da die Bahnunterführung von höheren Lkws nicht genutzt werden kann.

In den beiden großen Tempo-30-Bereichen im Norden und Osten könnten einige Straßen ihrer Bedeutung entsprechend umgestaltet und zur Erschließung neuer Bebauung ergänzt werden. Verkehrsberuhigte Bereiche konzentrieren sich auf die Ortsmitte.

Weitere Schwerpunkte sind die Verbesserung der Fuß- und Radwegverbindungen und der Parkplatzsituation.

Alle neu gestalteten Straßen, Wege und Plätze sind dem Maßnahmenplan S. 107 sowie dem Maßnahmenkatalog S. 110 und 111 zu entnehmen.

• Kreisstraßen

Die **Hauptstraße** (Kr OA 18) wurde inzwischen (Mitte 2007) von der Duracher Straße bis zu Bahnunterführung mit einer Linksabbiegespur zum Parkplatz sowie einem Fußweg neu gestaltet. Eine Querungshilfe dient gleichzeitig der Verkehrsbremmung an der Ortseinfahrt. Eine neue Tunnelröhre soll mittelfristig Fußgänger und Radfahrer unter der Bahnlinie durch und weiter bis zum bestehenden Fuß- und Radweg führen. Im Norden markiert ein Baumtor den Ortseingang. Im weiteren Verlauf verengen straßenbegleitende Bäume den Straßenraum optisch. Die Straßenbreite könnte von 7,00 m auf 6,25 m verringert werden, so dass Parkplätze entlang der Straße möglich sind.

Im Zuge der Neugestaltung sollte auch eine Begrünung des Straßenraumes geschaffen werden.

Im Süden an der **Duracher Straße** (Kr OA 23) wird die Ortseinfahrt ebenfalls durch ein Baumtor betont. Durch die Reduzierung der Fahrbahnbreite von ca. 6,45 m bis 6,70 m auf 6,00 m könnte der Gehweg auf ca. 1,50 m verbreitert werden.



ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201

Plan No.
E 2.1

• Tempo-30-Zonen

Das bereits bestehende Konzept der zwei großen Tempo-30-Bereiche im Norden und Osten wird fortgeführt. Dem entsprechend wird auch die **Verlängerung der Gartenstraße** entlang der Bahnlinie zur Hauptstraße und die **Verlängerung des Lerchenweges** zur Erschließung neuer Wohnbebauung als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Um einer Tempo-30-Zone gerecht zu werden, sollte die Breite der **Falkenstraße** durch einen Grünstreifen von 6,20 auf 4,70 m und der **Bussardweg** sowie die **Fasanstraße** von 5,20 auf 4,50 m reduziert werden. Die Fahrbahnbreite der **Raiffeisenstraße** könnte durch Parkplätze von 5,50 m auf 5,00 m verringert werden.

Im Osten wird die Straße **An der Letze** zur Erschließung des neuen Baugebietes verlängert und wie auch die neuen Wohnstraßen im Baugebiet Mitte als Tempo-30-Zone ausgewiesen. In der **Primelstraße** könnte wegen der Geschwindigkeitsbeschränkung auf den westlichen Gehweg zugunsten eines breiteren Grünstreifens verzichtet und dadurch die Fahrbahnbreite von 6,00 m auf 5,25 m reduziert werden. Auch in der **Nelken- und Margeritenstraße** wird eine Verringerung der Fahrbahnbreite vorgeschlagen. Durch straßenbegleitende Bäume könnten die Straßenräume begrünt werden.

Die **Kempter-Wald-Straße** sollte ab dem Kolpingweg ortsaußwärts als Tempo-30-Zone ausgebaut werden und auf der Nordseite durchgehend einen Fußweg erhalten.

Der Tempo-30-Bereich in der **Duracher Straße** im Bereich der Schule sollte beibehalten werden.

• Verkehrsberuhigte Bereiche

Verkehrsberuhigte Bereiche sind nur im zentralen Bereich, in der **Kirchstraße**, in einem Teilbereich der **Kempter-Wald-Straße** und im **Kolpingweg**, vorgesehen. Dadurch soll hier der Aufenthaltscharakter besonders gestärkt werden (siehe auch Feinuntersuchung Kapitel 5.2, S. 118).

• Bushaltestellen

Die drei Bushaltestellen an der Hauptstraße im Ortszentrum, bei der Einmündung der Leiterberger Straße und in der Leiterberger Straße bleiben erhalten. Die Haltestelle beim alten Pfarrhof könnte auch als Busbucht ausgebildet werden.

• Fuß- und Radwege

Die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege wurden bereits bei den jeweiligen Straßen angesprochen.

Außerdem werden verschiedene neue Fußwegverbindungen vorgeschlagen. So wird das Baugebiet im Osten über mehrere Wege an den Altort angebunden. Dargestellt sind weiter eine Verbindung von der Berg- zur Rotkreuzstraße, von der Duracher Straße über den Friedhof zur Rotkreuzstraße, vom Lerchenweg bzw. von der Geierstraße nach Norden zur Hauptstraße, vom Gewerbegebiet zum Feldweg am Bach und von der Raiffeisen- zur Fasanstraße.

Die Raiffeisenstraße wird entlang des Baches nur noch als für Anlieger befahrbarer Fuß- und Radweg weitergeführt. Auch weiter südlich an der Kempter-Wald-Straße könnte entlang des Baches ein Fußgängerbereich mit Dorfplatz entstehen, um den Bach erlebbar zu machen.

Der Bahnübergang Wagegger Straße wird nach den im Vorfeld diskutierten Alternativen in der aktuellen Planung der Deutschen Bahn erfreulicherweise durch eine Fuß- und Radweg-Unterführung an gleicher Stelle ersetzt.

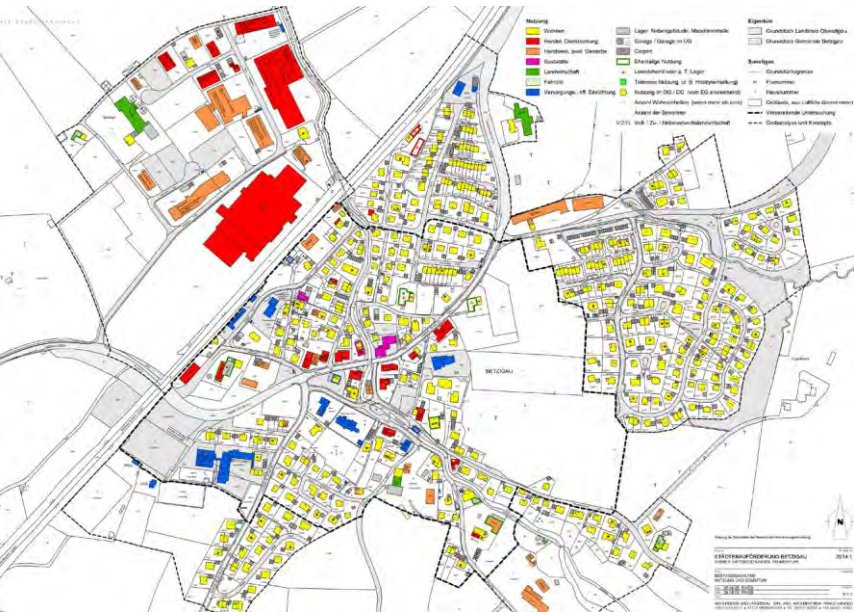
• Stellplätze

50 neue Stellplätze wurden beim Sportplatz geplant und bereits als Kiesfläche angelegt, 33 Parkplätze (bzw. bis zur Teilbebauung auch wesentlich mehr) sind auf der Pfarrwiese möglich. Weitere zumindest zeitweise öffentlich nutzbare neue Stellplätze könnten in der Haupt-, Duracher, Kirch-, Kempter-Wald-, Raiffeisen- und Leiterberger Straße angeordnet werden.

Die Stellplätze auf den Grundstücken der Raiffeisenbank, der Sparkasse, entlang der Hauptstraße sowie auf der „Pfarrwiese“ sollten durch entsprechende Vereinbarungen wegen des meist zeitversetzten Bedarfs sowohl gewerblich als auch öffentlich z. B. für den Saal des Gasthauses benutzbar sein.

Insgesamt sind somit im zentralen Ortsbereich über 200 öffentliche bzw. halböffentliche Stellplätze möglich. Dazu kommen 31 Stellplätze in der Duracher Straße im Bereich der Schule, 12 beim Feuerwehrhaus, 22 im östlichen Baugebiet und fünf im Bussardweg (siehe Maßnahmenkatalog Kapitel 4.4.3, Nr. 6, S. 111).





Bestand Nutzung 2005

	Bestand 2005 +	Planung =	Hochrechnung 2025
Wohngebäude Vorber. Unters.	125	58	183
Wohneinheiten Vorber. Unters.	317	(58+2) x 1,5	407
Einwohner Vorber. Unters.	702	(58+2) x 1,5 x 2,0	882
Wohngebäude gesamter Unters.Bereich	315	81	396
Mögliche neue Wohngebäude Vorber. Unters.			58
Mögliche neue Wohngebäude Grobkonzept			23
Möglicher Umbau ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude			4
Neue oder sanierte Wohngebäude			85
Zusätzliche Wohneinheiten: 85 x 1,3 =			110

4.3 NUTZUNG

Die Nutzungsmischung im historischen Ortskern und entlang des Baches soll erhalten werden. Dazu ist notwendig, den Einzelhandel und die vorhandenen Dienstleistungen wie Banken in jeder Hinsicht zu unterstützen, die Aufenthaltsqualität durch entsprechende Freiflächenmaßnahmen zu verbessern und insbesondere in straßenabgewandten Bereichen ein angemessenes Wohnumfeld zu schaffen.

• Wohnen

In Betzigau gibt es relativ wenig freie Baulücken. Das größte Potenzial für zusätzliche Wohngebäude liegt im Bereich der großen Fläche zwischen Altort und Neubaugebieten im Osten, wo sich incl. dem Bereich an der Kempfter-Wald-Straße ca. 50 der insgesamt 81 möglichen neuen Gebäude befinden. Die städtebauliche Bedeutung dieser zentralen Fläche wurde bereits beschrieben.

Das Entwicklungspotenzial in bestehenden Gebäuden ist relativ gering (vier ehemalige Landwirtschaften).

Insgesamt wären bei Ø 1,3 Wohneinheiten in 85 neuen oder sanierten Gebäuden ca. 110 zusätzliche Wohneinheiten möglich, bei Ø 2 Bewohnern also 220 neue Einwohner. Bei einem tatsächlichen Realisierungsfaktor von ca. 75 % in einem Zeitraum von 15 Jahren wären dies (220 x 0,75 : 15) ca. 11 zusätzliche Einwohner / Jahr.

In Relation zu den 1775 Einwohnern des Hauptortes entspricht dies einem Zuwachs von 0,6 % / Jahr; rechnet man aber ca. 200 zusätzliche Einwohner in 15 Jahren auf die Gesamtgemeinde mit 2.815 Einwohnern, so ergibt sich noch ein durchschnittlicher Zuwachs von 0,5 % in den nächsten 15 Jahren, was realistisch und angemessen erscheint.

Die neuen Wohngebäude liegen alle innerhalb des bebauten Ortsbereiches, weisen aber trotzdem fast alle durch die Lage abseits der Hauptverkehrsstraßen eine hohe Wohnqualität auf und sind nicht zuletzt auch wegen der landschaftlichen Lage Betzigaus und der Nähe zur Stadt Kempten sicher sehr gefragt.

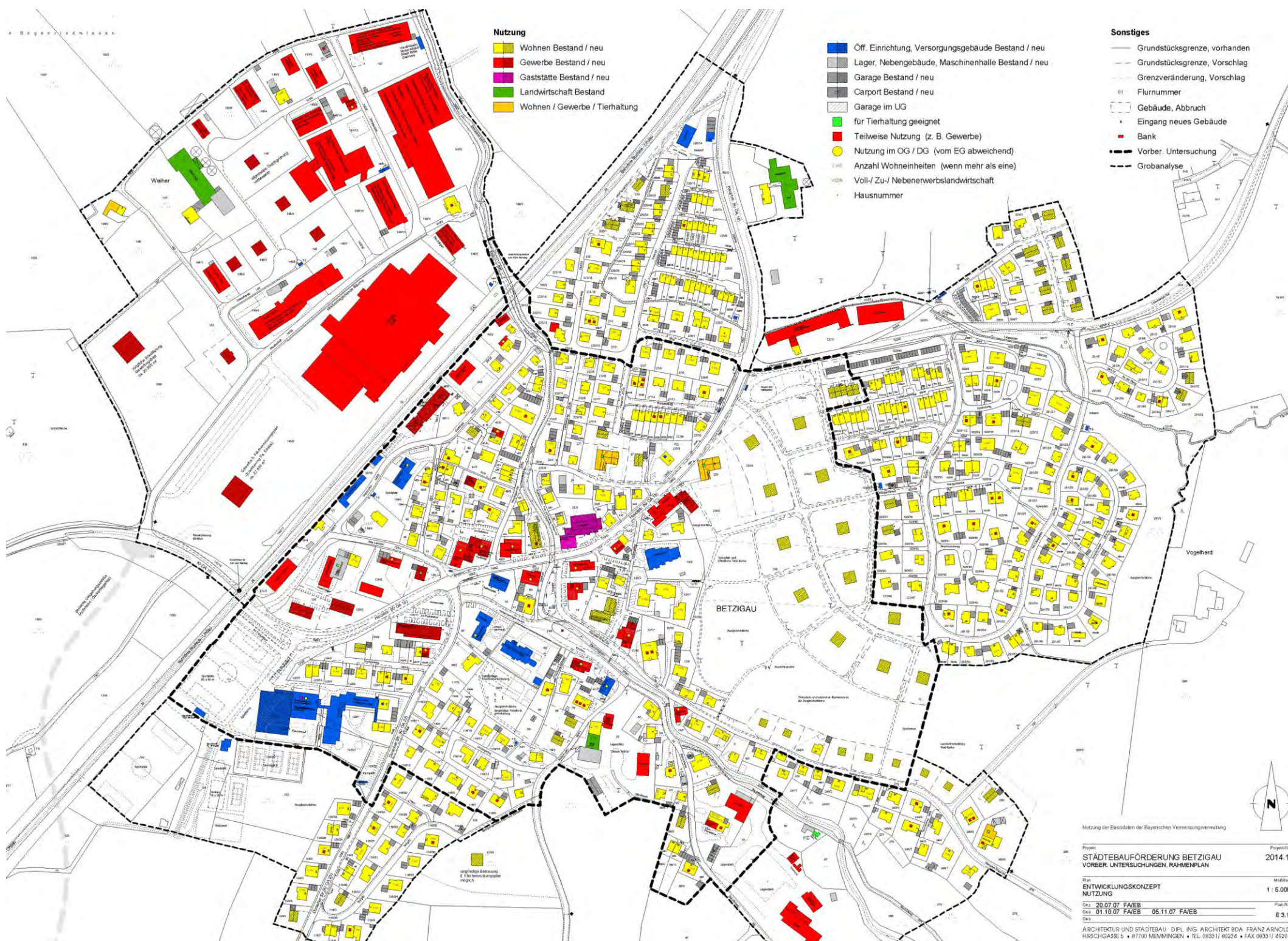
Nutzung

- Wohnen Bestand / neu
- Gewerbe Bestand / neu
- Gaststätte Bestand / neu
- Landwirtschaft Bestand
- Wohnen / Gewerbe / Tierhaltung

- Off. Einrichtung, Versorgungsgebäude Bestand / neu
- Lager, Nebengebäude, Maschinenhalle Bestand / neu
- Garage Bestand / neu
- Carport Bestand / neu
- Garage im UG
- für Tierhaltung geeignet
- Teilweise Nutzung (z. B. Gewerbe)
- Nutzung im OG / DG (vom EG abweichend)
- Anzahl Wohneinheiten (wenn mehr als eine)
- Voll-/Zu-/Nebenerwerbslandwirtschaft
- Hausnummer

Sonstiges

- Grundstücksgrenze, vorhanden
- Grundstücksgrenze, Vorschlag
- Grenzveränderung, Vorschlag
- Flurnummer
- Gebäude, Abbruch
- Eingang neues Gebäude
- Bank
- Vorber. Untersuchung
- Grobanalyse



Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Projekt
STÄDTEBAUFÖRDERUNG BETZIGAU
VORBER. UNTERSUCHUNGEN, RAHMENPLAN

Projekt-Nr.
2014.1

Plan
ENTWICKLUNGSKONZEPT
NUTZUNG

Maßstab
1 : 5.000

Dat. 20.07.07 FAYEB
Dat. 01.10.07 FAYEB 05.11.07 FAYEB

Plan-Nr.
E 3.1

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU | DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 81790 MÜNCHEN • TEL. 089 3011 90204 • FAX 089 3011 49201

• Gewerbe

Für größere Gewerbebetriebe gibt es Potenzial im Gewerbegebiet nordwestlich der Bahn (siehe auch Maßnahmenplan): Fünf Baulücken sowie eine große Erweiterungsfläche für das Edeka-Lager mit 2,7 ha und eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes mit ca. 2 ha.

Im Ortszentrum sollte ein größerer Lebensmittelmarkt angesiedelt werden, evtl. auch als Ergänzung zum bestehenden „Dorflädele“, um eine wohnortnahe Vollversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten (siehe Feinuntersuchung mit Alternativen S. 112).

Für bestehende Betriebe wie Bäckerei, Getränkemarkt und Dorfladen werden Erweiterungsmöglichkeiten aufgezeigt. Das ehemalige Bahnhofsgelände sollte eine gewerbliche Nachfolgenutzung durch ein neues Gebäude parallel zu den Bahngleisen erhalten. An der südwestlichen Ortseinfahrt nördlich der neuen Linksabbiegespur zum Sportplatz bieten sich ortsplanerisch zwei zusätzliche gewerbliche Gebäude an, die die Ortseinfahrt in Weiterführung bestehender Ansätze baulich fassen.

Für die bestehenden Gewerbebetriebe im Ortskern sollen die Standortbedingungen durch eine attraktive Freiflächengestaltung und ausreichend Parkplätze verbessert werden.

• Gaststätten

Für das Gasthaus Hirsch in der Ortsmitte wurden durch den Neubau des Saales, die Renovierung des bestehenden Gebäudes und die neue Platzgestaltung optimale Voraussetzungen geschaffen.

Bei der Bahnhofsgaststätte gehen wir wegen des abgelegenen Standortes, umgeben von Wohnbebauung, langfristig von einer Umnutzung zu einem Wohngebäude, evtl. teilweise mit gewerblicher Nutzung, aus.

• Landwirtschaft

Bei den drei Landwirtschaften erwarten wir in ortsplanerischer Hinsicht keine Veränderungen, da sich alle am Ortsrand befinden und keine Beeinträchtigungen durch andere bauliche Entwicklungen eintreten.

Beim Betrieb mit Sägerei in der Rotkreuzstraße wäre eine Verlagerung des Nebengebäudes von der Westseite der Straße auf das Betriebsgelände und an dieser Stelle der Bau von zwei Wohnhäusern gut vorstellbar.

Wegen des landwirtschaftlichen Betriebes im Gewerbegebiet ist südwestlich davon keine Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen.

• Öffentliche Einrichtungen

Für die meisten öffentlichen Einrichtungen sind keine größeren Veränderungen notwendig, da Kirche, Pfarrhof, Schule, Kindergarten, Feuerwehrhaus und Bauhof jeweils in baulich gutem Zustand sind und an guten bis vertretbaren Standorten liegen.

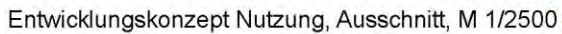
Die geplante Erweiterung bzw. der Neubau einer großen Sporthalle muss wegen der Ortsrandlage architektonisch sehr gut gelöst werden.

Die langfristige Verlagerung des Rathauses zum ehemaligen Pfarrhof in die zentrale Ortsmitte und die evtl. Erweiterung der Bücherei im jetzigen Rathausgebäude werden in der Feinuntersuchung S. 112 ff. näher erläutert.

• Leerstehende Gebäude

Die zwei komplett leerstehenden ehemaligen Landwirtschaften sollten als eine der wenigen historischen Zeugen in Betzigau in jedem Fall saniert werden, entweder für Wohnzwecke, evtl. auch seniorengerechtes Wohnen, nicht störendes Gewerbe oder evtl. Hobbytierhaltung.

Für den leerstehenden ehemaligen Gewerbebetrieb am Ende der Lerchenstraße sind drei neue Wohnhäuser vorgesehen.



4.4 MASSNAHMEN

4.4.1 HOCHBAU UND FREIFLÄCHEN

• Neubau

Die ca. 100 neuen Gebäude verteilen sich zwar auf das ganze Untersuchungsgebiet, jedoch liegt der Schwerpunkt der möglichen neuen Bebauung mit ca. 50 Wohngebäuden im Bereich der großen Fläche zwischen Altort und Neubaugebiet bis zur Kempter-Wald-Straße im Süden.

Eine Entwicklung in diesem Bereich ist natürlich nur möglich, wenn die Gemeinde die Baugrundstücke zu einem angemessenen Preis erwerben kann, ansonsten wird auf andere Grundstücke ausgewichen.

Im Gewerbegebiet gibt es fünf Baulücken sowie nach Westen Erweiterungsmöglichkeiten (südlicher Teil für Edeka bereits im Flächennutzungsplan, nördlicher Teil noch nicht im Flächennutzungsplan).

Ein größerer Lebensmittelmarkt ist in der Ortsmitte sinnvoll, entweder als Erweiterung des bestehenden Dorfladens oder als Neubau z.B. auf dem Pfarrgrundstück Ecke Duracher / Hauptstraße. Die Bäckerei in der Hauptstraße braucht Platz für eine Erweiterung nach Osten, der Getränkemarkt an der Ecke Kempter-Wald-Straße / Kolpingstraße für eine Erweiterung nach Norden. Nördlich der neuen Linksabbiegespur zum neuen Sportplatz werden entgegen der bisherigen Flächennutzungsplan-Darstellung durchaus zwei neue Gewerbegebäude zur räumlichen Fassung der Ortseinfahrt für möglich betrachtet.

Im öffentlichen Bereich wurde der Neubau des Hirschsaales bereits ausgeführt. Für die neue Sporthalle neben der bestehenden wurden erste Machbarkeits- und Finanzierungsstudien erstellt, diese müssen noch in Einklang mit einer architektonisch guten Lösung gebracht werden.

Von den dargestellten 81 Wohngebäuden wurde bei neun (Baugebiet Nordost II – Maßnahme Nr. 2.15) bereits mit der Erschließung begonnen, für 50 der 72 möglichen Wohngebäude ist ein qualifizierter Bebauungsplan notwendig (Maßnahme Nr. 2.12 bis 2.14), die restlichen 22 können als Baulücken innerhalb bestehender Bebauungspläne oder nach §34 BauGB realisiert werden (siehe Maßnahmen Nr. 2.11 und 2.16 bis 2.24).

Für seniorengerechte Wohnungen bietet sich z.B. das freie Grundstück am Kolpingweg oder das ehemalige Gasthaus Hauptstraße 5 westlich des Baches an (Maßnahme Nr. 2.11). Ansonsten käme auch das OG des Gebäudes auf dem Pfarrgrundstück (Nr. 2.3) dafür in Frage.

• Sanierung, Umbau, gestalterische Verbesserung

Die 12 Sanierungs- und Umnutzungsvorschläge konzentrieren sich fast alle auf den engeren Ortskern.

Die Gemeinde konnte den ehemaligen Pfarrhof an markanter Stelle der Hauptstraße kaufen, mittelfristig ist dies ein guter Standort für das derzeit abseits gelegene Rathaus mit Mehrzwecksaal (im westlichen EG). Im bisherigen Rathausgebäude könnten die Bücherei im EG erweitert und ansonsten Büros und Wohnungen untergebracht werden (oder Bücherei in der alten Schmiede – Alternativen und Abwägung siehe Feinuntersuchung Kapitel 5).

Die alte Sporthalle mit Schießständen zwischen Schule und neuem Sportplatz soll demnächst saniert werden.

In Betzigau gibt es zwei ehemalige Bauernhäuser, die insgesamt leerstehen und dringend saniert werden sollten (Nr. 1.4), davon ein sehr markantes, denkmalgeschütztes an der Hauptstraße 16. Leerstehende, ehemals landwirtschaftliche Betriebsteile als Potenzial für neue Nutzungen gibt es am Ortsrand im Westen und Osten des Dorfes (Nr. 1.6).

Bei gewerblichen Gebäuden sind die Sanierung bzw. Umnutzung der Alten Bäckerei, des Getränkemarktes und der Werkstatt neben dem Dorfladen besonders wichtig (Nr. 1.5).

Bei 65 Gebäuden (mit blauen Punkten) sind gestalterische Verbesserungen sinnvoll, die nicht unbedingt mit einer Nutzungsänderung zusammenhängen (siehe auch Werte-Mängel-Plan S. 71 - 73).

• Abbruch

Das als Leergutlager für den benachbarten Getränkemarkt genutzte alte Feuerwehrhaus an der Kempter-Wald-Straße soll zugunsten der Freifläche am Bach abgerissen werden. Sammelgaragen blockieren die Verbindung von der Ortsmitte zum Kindergarten oder beeinträchtigen die östliche Friedhofsmauer. Weitere Abbrüche sind dem Maßnahmenplan zu entnehmen.

• Straßen, Wege, Plätze

Von den 27 Freiflächenmaßnahmen bei Straßen und Wegen ist die überwiegende Anzahl eine Umgestaltung, sechs Straßen und Plätze sollen ganz neu angelegt werden (5.1 Umgehungsstraße, 5.13 Verlängerung Lerchenweg, 5.27 Verlängerung Aurikelweg, 5.15 und 5.19 Wohnstraßen für neue Baugebiete, 5.25 Dorfplatz am Bach).



Bei den Straßen- bzw. Freiflächenumgestaltungen sind bei 11 Maßnahmen größere Veränderungen vorgesehen (Ziel: Verkehrsberuhigung, schmälere Fahrbahnen, höhere Aufenthaltsqualität, grüne Seitenstreifen statt beidseits schmaler Gehwege). Bei 10 Maßnahmen soll, wenn möglich, die Asphalttragschicht der Fahrbahn erhalten werden und z.B. nach einer Verschmälerung der Fahrbahn der Gehweg breiter ausgebaut und nur die Deckschicht der Fahrbahn erneuert werden (z.B. 5.3 Hauptstraße, 5.4 Duracher Straße oder 5.10 bis 5.12 und 5.17 bis 5.19 Wohnstraßen).

Die Ziele der Umbaumaßnahmen an Straßen und Wegen wurden auch in Kapitel 4.2 Erschließung näher erläutert.

Bei den Platzgestaltungen wurde der Vorplatz des Gasthauses Hirsch (Nr. 5.23) inzwischen realisiert, besonders wichtig für die Ortsgestaltung sind die Maßnahmen Nr. 5.24 Rathausplatz und 5.25 Dorfplatz am Bach. Bei den 17 Fuß- und Radwegverbindungen sind nur 4 Umbaumaßnahmen enthalten (5.31, 5.35, 5.41 und 5.43), ansonsten handelt es sich jeweils um Vorschläge für sinnvolle neue Verbindungen, z.T. in Kombination mit anderen Baumaßnahmen.

• **Parkplätze**

Die neue Parkplatzfläche am Sportplatz dient auch der Schule bzw. der geplanten neuen Sporthalle sowie in Spitzenzeiten dem Gasthaus Hirsch. Ansonsten sollen die vorgeschlagenen Stellplätze entlang aller Straßen in Spitzenzeiten für das Gasthaus mitgenutzt werden (insgesamt 205 Parkplätze im Umkreis von 200 m, nur Nr. 6.1 und 6.3 400 bzw. 350 m; siehe Kapitel 4.2).

Die ortsbildprägende Fläche in der Ortsmitte an der Ecke Duracher Straße / Hauptstraße sollte nicht vollständig als Parkplatz ausgebaut werden.

• **Grünflächen / Spielplätze**

Der neue Sportplatz Nr. 7.1 ist bereits realisiert (ohne Umfeld), die wichtigsten öffentlichen Grünflächen sind beim künftigen Baugebiet Mitte vorgesehen (Nr. 7.5 bis 7.8). Ortsnahe Ausgleichsflächen sind unter Nr. 7.10 bis 7.14 möglich.

4.4.2 PLANERISCHE MASSNAHMEN

• **Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet**

Als Voraussetzung für Städtebauförderungsmittel bei kommunalen Bauvorhaben und erhöhte steuerliche Abschreibungen bei privaten und gewerblichen Bauvorhaben ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes mit Sanierungssatzung nach § 142 BauGB notwendig. Dies ist nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen mit Maßnahmenplan (Oktober 2007) für Anfang 2008 vorgesehen (Geltungsbereich noch festzulegen).

• **Gestalterische Beratung**

Bei privaten Einzelmaßnahmen, insbesondere im Sanierungsgebiet, ist eine gestalterische Beratung sinnvoll. Eine entsprechende Förderung muss mit der Regierung geklärt werden.

• **Flächennutzungsplan**

Bei der nächsten Überarbeitung sollten die umfangreichen Vorschläge des Rahmenplanes und sonstige Planungen berücksichtigt und eingearbeitet werden (Umgehungsstraße, gewerbliche Bauflächen Nr. 2.3, 2.6, 2.10; Wohnbauflächen Nr. 2.11, 2.12, 2.14; Fußwegverbindungen Nr. 5.28 ff., Grünflächen Nr. 7).

• **Bebauungspläne**

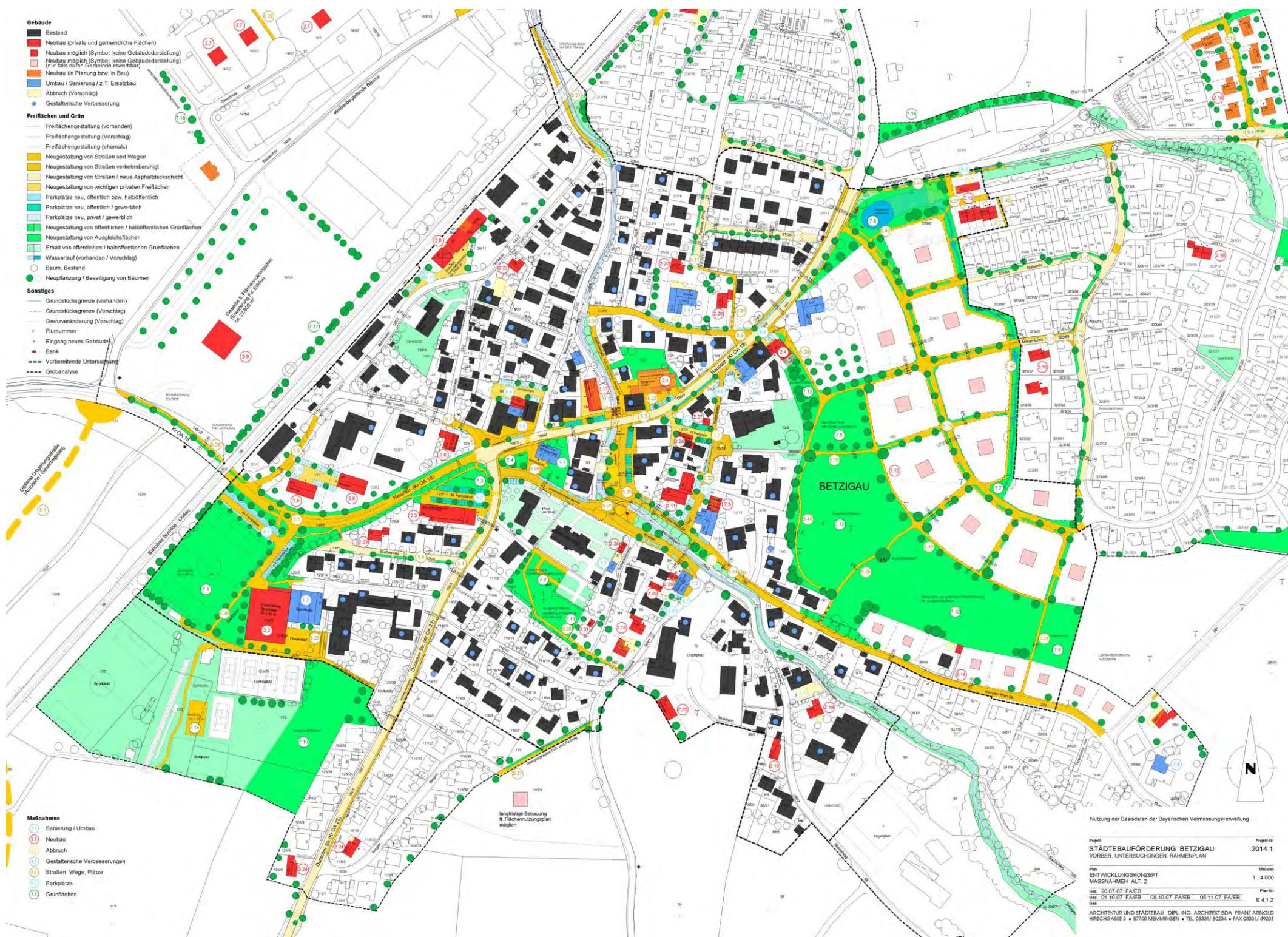
Für die größeren Baugebiete (Nr. 2.12 bis 2.14 Mitte, Nr. 2.15 Nordost II) sowie die Erweiterung des Gewerbegebietes Nr. 2.10 sind in jedem Fall qualifizierte Bebauungspläne mit integrierter Grünordnung notwendig. Im Altort bei Nr. 2.2, 2.3, 2.4 u. 2.6 könnte evtl. eine Flächennutzungsplanänderung mit den jeweiligen Bauanträgen ausreichen.

• **Hochbauplanungen**

Insbesondere für Sanierung und Neubau öffentlicher Gebäude sind qualifizierte Hochbauplanungen notwendig, was natürlich auch bei allen privaten Bauvorhaben wünschenswert wäre.

• **Freiflächenplanungen**

Die Umgestaltung der Straßen sollte in interdisziplinärer Zusammenarbeit von Architekten und Ingenieuren vorbereitet werden. Auch für öffentliche Parkplätze und Grünflächen sind gute Planungen notwendig.



4.4.3 MASSNAHMENKATALOG MIT PRIORITÄTEN

		PRIORITÄT
<u>1.) SANIERUNG / UMBAU</u>		
Öffentl. Gebäude	1.1 Ehemaliger Pfarrhof als Rathaus und Mehrzwecksaal	2
	1.2 Derzeitiges Rathaus für Bücherei, Büro, Wohnen	2
	1.3 Sanierung alte Sporthalle mit Schießständen	1
Private Gebäude	1.4 Leerstehende ehemalige Bauernhäuser (Hauptstraße 16 und Raiffeisenstraße 5) für Wohnen, evtl. Gewerbe oder Tierhaltung	3
	1.5 Gewerbliche Gebäude (Erweiterung Dorfladen, Altbau Bäckerei, Getränkemarkt), z. T. auch Erweiterungsneubau – siehe 2.3 bis 2.5	2
	1.6 Lagerräume ehemaliger Bauernhäuser für Wohnzwecke, evtl. Gewerbe oder Tierhaltung (Westendstraße 2 und Kempter-Wald-Straße 31)	1
	1.7 Umbau / Teilabbruch Sammelgaragen an Friedhofsmauer	3
<u>2.) NEUBAU</u>		
Öffentl. Gebäude	2.1 Bürgersaal beim Gasthaus Hirsch	0
	2.2 Sporthalle	1
Gewerbliche Nutzungen	2.3 Lebensmittelmarkt Pfarrgrundstück Duracher Straße 6 oder Anbau Dorfladen (siehe auch 1.5) oder statt Regenrückhalteweiher (7.8)	2
	2.4 Bäckerei – Erweiterung (Hauptstraße 10)	2
	2.5 Getränkemarkt – Erweiterung (Kempter-Wald-Straße 11)	2
	2.6 Alte Landstraße 1 (Kreuzungsbereich) und Alte Landstraße 7 und 9 (Ortseinfahrt – nördlich Linksabbiegespur zum Sportplatz)	2
	2.7 Baulücken im bestehenden Gewerbegebiet, ca. 5 Grundstücke	1
	2.8 Ehemaliger Bahnhof (Gartenstraße)	1
	2.9 Erweiterung Edeka-Lager nach Südwesten, ca. 27.800 m²	1
	2.10 Erweiterung Gewerbegebiet nach Südwesten, ca. 20.900 m²	2
Wohnen	2.11 Seniorengerechte Wohnungen Kolpingweg oder ehemaliges Gasthaus Hauptstraße 5 oder Pfarrgrundstück Duracher Straße 6	2
	2.12 Baugebiet Mitte (Hauptstraße bis Prinelstraße)	1
	2.13 Aurikelweg (5 Reihenhäuser mit Garagen)	2
	2.14 Kempter-Wald-Straße - Nordseite	2
	2.15 Baugebiet Nordost II (An der Letze)	0
	2.16 Nähe Prinelstraße (Baulücken)	2
	2.17 An der Steig (Baulücken)	2
	2.18 Rotkreuzstraße	2
	2.19 Bachtelweg	2
	2.20 Fasanstraße / Raiffeisenstraße	2
	2.21 Geierstraße / Lerchenweg	2
	2.22 Gartenstraße	2
	2.23 Stuibenberg	2
	2.24 Duracher Straße / Bergstraße	2
	Mögliche neue Wohngebäude gesamt:	81 Gebäude

Landwirtschaft	2.25 Maschinenhalle Rotkreuzstraße 1	2
Garagen und Nebengebäude	2.26 Garagen zwischen Bank und KiGa versetzen	1
	2.27 Garage Hauptstraße 8	2
	2.28 Carports statt Sammelgaragen am Gottesackerweg	3
	2.29 Carports beim derzeitigen Rathaus	2
	2.30 Carports Rotkreuzstraße 4	3
	2.31 Gartenhaus Gottesackerweg	3

3.) ABBRUCH

Öffentl. Gebäude	3.1 Altes Feuerwehrhaus am Bach / Kempter-Wald-Straße	2
Private Gebäude	3.2 Schlosserei am Bach und Garagen westlich Kindergarten	2
	3.3 Sonstige störende Anbauten	3

4.) GESTALTERISCHE VERBESSERUNGEN

Einzelmaßnahmen an 65 Gebäuden im engeren Untersuchungsgebiet (siehe auch Werte-Mängel-Plan), z.B. in Verbindung mit gestalterischer Beratung, insbesondere bei Fassaden, Fenstern, Bauzustand, Farbgebung

5.) STRASSEN, WEGE, PLÄTZE

Umgehungsstraße	5.1 Umgehungsstraße ab Gewerbegebiet bis Kr OA 23 (Duracher Straße) Richtung Autobahnanschluss A7	1
Kreisstraßen Tempo 50	5.2 Hauptstraße im Bereich Sportplatz: Abbiegespur zum Parkplatz am Sportplatz, Gehweg südlich bzw. nördlich, Querungshilfe, Begrünung des Straßenraumes	0
	5.3 übrige Hauptstraße: Reduzierung der Fahrbahnbreite von ca. 7,00 m auf 6,25 m; 19 Senkrechtparkplätze im Bereich Drogeriemarkt und Gasthaus Hirsch, 25 weitere Parkplätze entlang der Straße; Begrünung des Straßenraumes; neue Asphaltdeckschicht	2
	5.4 Duracher Straße: Reduzierung der Fahrbahnbreite von ca. 6,45 m bis 6,70 m auf 6,00 m; 6 neue Parkplätze entlang Straße und Begrünung des Straßenraumes im nördlichen Teil; Gehweg bis Bergstraße verbreitern; neue Asphaltdeckschicht	2
Sonstige Straßen Tempo 50	5.5 Leiterberger Straße im Bereich Einmündung Baugebiet Nordost II: Verschwenkung mit Querungshilfe, neue Asphaltdeckschicht	0
	5.6 Stuibenberg: Reduzierung der Fahrbahnbreite von ca. 6,20 m auf 4,50 m; Grünstreifen auf der Südseite; neue Asphaltdeckschicht	3
Wohnstraßen Tempo 30	5.7 Alte Landstraße im Bereich Einmündung Hauptstraße: Verschmälerung der Einmündung; 2 neue Parkplätze	2
	5.8 Alte Landstraße zwischen Bahnhof- und Hauptstraße: Ausbau des bisherigen Feldweges zu 4,50 m breiter Straße	0
	5.9 Raiffeisenstraße: Im Bereich Einmündung Hauptstraße Verschiebung nach Norden; 11 Parkplätze auf der Nordseite; Begrünung	2
	5.10 Bussardweg: Reduzierung der Fahrbahnbreite von ca. 5,20 m bis 5,45 m auf 4,50 m; Grünstreifen statt Fußweg auf der Südseite; neue Asphaltdeckschicht	3
	5.11 Fasanstraße südlicher Teil: Reduzierung der Fahrbahnbreite von ca. 5,20 m bis 5,30 m auf 4,50 m; Grünstreifen auf der Westseite; neue Asphaltdeckschicht	3
	5.12 Falkenstraße: Reduzierung der Fahrbahnbreite von ca. 6,20 m auf 4,70 m; Grünstreifen 1,50 m zwischen Fußweg und Fahrbahn; neue Asphaltdeckschicht	2