

BEIM DORFPLATZ OBEROPFINGEN

Dezember 2020



ARGE
Phase H Architekten
Dipl.-Ing. Univ. Architekt Tom Horejschi
Dipl.-Ing. Univ. Architektin Maria Horejschi
Hirschgasse 5
87700 Memmingen
T +49(0)831 985 39 83
M post@phase-h.de

Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Architekt BDA Franz Arnold
Hirschgasse 5
87700 Memmingen
T +49 8331 802 34
M arch-arnold@t-online.de

STANDORT „BEIM DORFPLATZ“

Weithin sichtbar kennzeichnet der Kirchturm „Oberopfingen“ über kilometerweite Entfernung. Dies ist begründet durch die außerordentlich markante und besondere Ortsrandlage der sonst im Dorfzentrum angelegten Bauten von Kirche und alter Schule. Landwirtschaften und Wohngebiete schließen Nordwestlich und Südlich an das „Ortszentrum“ im Osten an.

Die Dorfstruktur im Ortgebiet Oberopfingen ist heterogen. Neubauten haben die ursprüngliche lockere Bebauungsstruktur des Straßendorfs im Laufe der Zeit Richtung Nordwesten und Osten erweitert.

Entlang der Kreisstraße K7578 finden sich viele traditionelle Landwirtschaftsgebäude, dazwischen sind Ein- oder Mehrfamilienhäuser angeordnet. Das Ortgebiet „Oberopfingen“ ist westlich durch den Illerkanal und östlich durch die Autobahn A7 und die Illerauen begrenzt.

Die kurze Nähe zu wichtigen Verkehrssachsen entlang des Illertals sowie in Ost-Westrichtung machen Oberopfingen zu einem attraktiven Standort bei Industrie und Wohnden. Hinzu kommt der hohe Freizeitwert durch die direkte Nähe zu qualitativ hochwertigen Landschaftsräumen und dörfliche Sozialstrukturen.



GRÜNRAUM

REGIONALE FREIZEITACHSEN Der Rad- und Feldweg von Unterofingen kommt mündet beim neuen Spielplatz. Dieser unterstreicht den Auftrakt zum Ortsgebiet und schafft eine nahe Qualität im öffentlichen Raum.

BLICKACHSEN ZUR KIRCHE Die besondere Position der Dorfkirche wird durch Blickachsen entlang des Radwegs hervorgehoben.

VERBINDUNG VON INNERÖRTLICHEN GRÜNÄUMLN die bestehende Grünachse vom Pfarrhof Richtung Norden wird durch die neue Wohnsammelstraße aufgegriffen und fortgeführt. Gleichzeitig kann eine funktionale und qualitative Verbindung zum bestehenden Spielplatz am Ortseingang der Kirchdorferstraße geschaffen werden.

DORFPLATZ Zwischen Kirche, Rathaus und neuem Dorfsaal/Feuerwehr entsteht der Dorfplatz als neues attraktives Dorfzentrum. Die bestehende Beepflanzung wird aufgegriffen, verstärkt und ins neue Wohngebiet übergeleitet.

WOHNSTRASSEN Die Begrenzung in den Wohnstraßen begleitet den abfallenden Geländeverlauf und schafft gleichzeitig Aufenthaltsqualität.

DURCHWEGUNG IN DIE LANDSCHAFT Fuß- und Radwege verbinden das Bebauungsgebiet „Beim Dorfplatz“ engmaschig mit dem Fuß- und Radweg im Osten.

KOMMUNALE RESERVENFLÄCHE Die gut 2200m² große Fläche im Norden bietet sich als kommunale Reservfläche an, um eine langfristige Dorfentwicklung aktiv gestalten zu können. Die Fläche dient alternativ als Tauschfläche für den Eigentümer des Grundstücks Nr. 294, sollte ein Tausch im Bereich von Grundstück Nr. 293 nicht möglich sein.

SPIELPLATZ KIRCHDORFER STRASSE Durch die Neugestaltung der Bushaltestellensituation kann die Fläche des Spielplatzes zugunsten eines Minispielfelds erweitert werden.

LEGENDE UND MASSSTAB

- öffentliche Grünräume
- Fuß- und Radwege | Freizeitwege
- Baum
- kommunale Reservenfläche
- Ausgleichsfläche

M 1:2500



ERSCHLIESSUNG

KREISSTRASSE UND MINIKREISVERKEHR Ortseingang durch Minikreisverkehr markiert und verkehrsberuhend gestaltet, gleichzeitig Sicherheit der Fußgängerquerungen verbessert.

BUSHALTESTELLEN ALS BUCHTEN beidseits der Fahrbahn, mit Wendemöglichkeit am Kreisverkehr, dadurch Spielplatzvergrößerung möglich anstelle bisheriger platzaufwändiger Buswendeschleife

WOHNSAMMELSTRASSE als Schleife vom Kreisverkehr auf Kanalstrasse, dann in Richtung Dorfplatz schwenkend und vor Dorfplatz in Richtung Kanalweg abgeknickt

VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE für drei Wohnstraßenverbindungen der Kreisstraße mit der Wohnsammelstraße und für zwei Wohnstädte Richtung Osten sowie als Verkehrsberuhigte Verbindung am Rand des Dorfplatzes von der Wohnsammelstraße zur vorhandenen Straße „Bei der Kirche“

DORFPLATZ als attraktives Zentrum zw. Altem Rathaus, Kirche, Friedhof und neuem Feuerwehr- und Reihenhäusern im Tiefgangenhaus, Parkierung im Südwesten und nördlich Dorfgemeinschaftshaus statt wie bisher vor Kirche und Friedhofzugang, weitere Platzgestaltung an der Bushaltestelle bei der möglichen Geschäftsnutzung

PARKIERUNG für Feuerwehr unter Bäumen im Westen des Hauses, für Mehrfamilien- und Reihenhäuser in Tiefgängen (meist mit Ausnutzung des natürlichen Gefälles von Osten eben anfahrbbar), Doppelgaragen für Einfamilien- und Kettenhäuser, Einfachgaragen für und Doppelhäuser, Besucherstellplätze in Grünstreifen an Kreisstraße, entlang Wohnsammelstraße und in den Wohnstraßen

FUSS- UND RADWEGE Entlang der Kreisstraße bis zum Minikreisverkehr und vom Rad- u. Feldweg aus Unteropfingen ins neue Wohngebiet

FUSSWEGE entlang der Wohnsammelstraße und an der Hangkante oberhalb des neuen Spielplatzes

LEGENDE UND MASSSTAB



FUNKTION

ORTSZENTRUM Der Neubau des Feuerwehrgebäudes mit Dorfsaal komplementiert und stärkt das bestehende Dorfzentrum mit seinem besonderen Standort am Ortsrand. Durch die funktionale Erweiterung entsteht hier ein Dorfplatz für alle Generationen.

HOFSTELLE An der Hofstelle wird vielfältiger Wohn- und Gewerberaum im Ortszentrum geschaffen. Kurze Wege bergen große Qualität für generationsübergreifende Nutzung.

WOHNBEBAUUNG ENTLANG DER ORTSDURCHAFT die bestehenden, landwirtschaftlichen Gebäude entlang der Kreisstraße werden aufgegriffen und in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäusern neu interpretiert.

WOHNBEBAUUNG IM WEITEREN BEBAUUNGSGEBIET An die verdichtete Wohnbebauung entlang der Kreisstraße schließt sich eine Mischbebauung mit Ketten-, Doppel- und Einfamilienhäusern an. Die Bebauungsstruktur wird zur Landschaft Richtung Osten hin lockerer und gibt vermehrt Blicke ins Grün hinein frei.

LEGENDE UND MASSSTAB

Feuerwehr	1651,7 m ²
Kommunale Einrichtung	
Wohn- und Geschäftshaus	5 Grundstücke Ø 806 m ²
5 Mehrfamilienhäuser	17 Grundstücke Ø 254 m ²
4 Reihenhäuser	10 Grundstücke Ø 323 m ²
5 Doppelhäuser	10 Grundstücke Ø 381 m ²
10 Kettenhäuser	28 Grundstück Ø 637 m ²
28 Einfamilienhäuser	

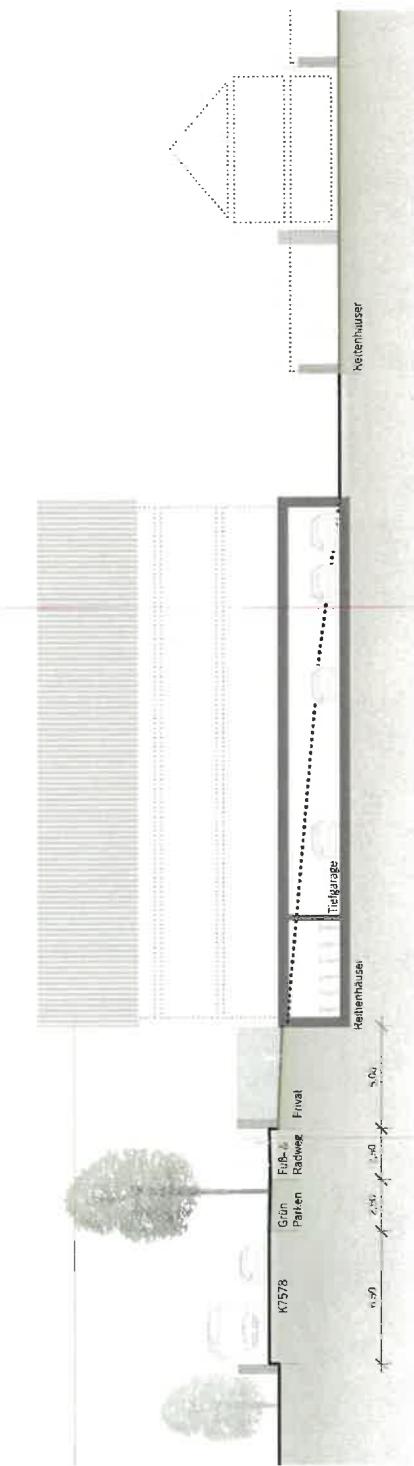


MASTERPLAN UND STEHLÄSSE

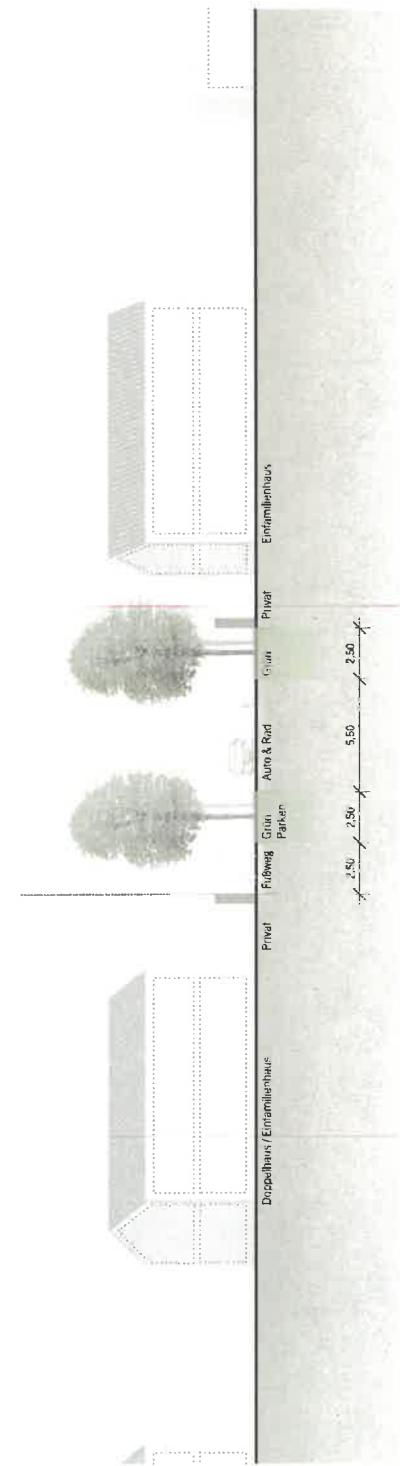
TELLERPLATZEN UND FLÜCHTEN



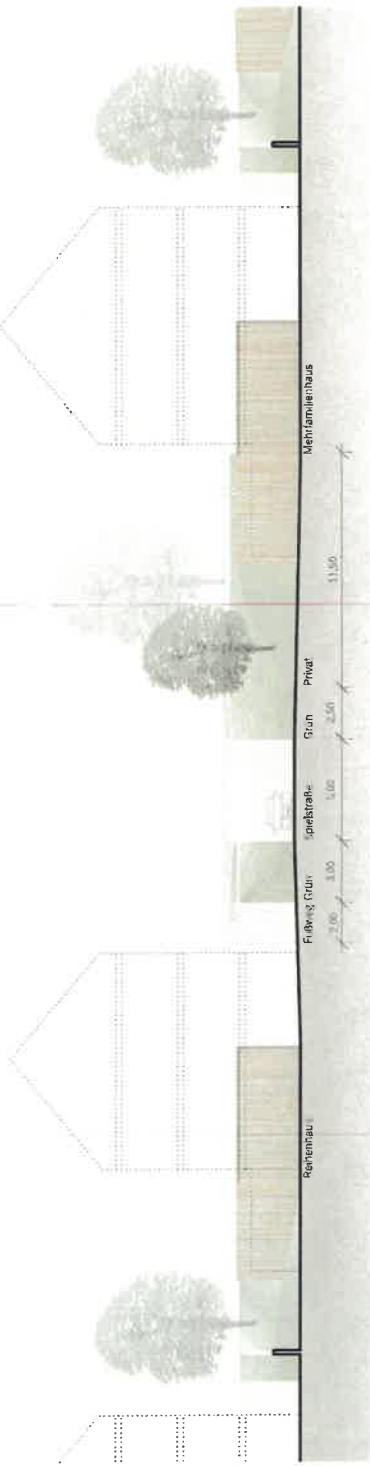
STRASSEN RÄUME



ORTSDURCHFAHRT | KREISSTRASSE



WOHNSAMMELSTRASSE



DORFPLATZ



BEIM DORFPLATZ

PLÄTZE Zwischen Neuer Feuerwehr/Dorfsaal, Kirch und Rathaus entsteht der Dorfplatz als Flexible Freifläche. Südlich schließen sich das „Generationenplätzle“ an. Auf diesem sind das Schachfeld sowie verschiedene Kleinspielplätze für alle angeordnet. Der Brunnen wird mit einer einladenden Sitzgelegenheit von der Straße „Bei der Kirche“ abgrenzt.

DORFSAAL Das Foyer des Dorfsaals orientiert sich offen zum Platz hin. Der Saal sowie Nebenräume befinden sich im ersten Stockwerk.

FEUERWEHR Die Feuerwehrausfahrt ist über die südliche Wohnsammelstraße direkt mit der Kreisstraße verbunden. Getrennte Verkehrswegeführung gewährleisten die Sicherheit im Falle eines Einsatzes. Direkt an den Bereitschaftsparkplatz angebunden ist der Einsatzzugang zum Feuerwehrgebäude.

PARKIERUNG Die bestehenden Parkplätze gegenüber des Rathauses werden entlang des Verkehrsberuhigten Bereichs erweitert. Am Dorfplatz stehen insgesamt 25 Parkplätze zur Verfügung.

DURCHSCHWEGUNG Der Bereich des Dorfplatzes ist mit einem Verkehrsberuhigtem Bereich erschlossen. Er verbindet das neue Wohngebiet mit dem Bestehenden südlich des Dorfplatzes.

LEGENDE UND MASSSTAB



HOFSTELLE

WOHNBEBAUUNG Mehrfamilien- und Reihenhäusern sorgen für eine Durchmischung des Gebiets.
Das Südliche Gebäude eignet sich, um im Erdgeschoss eine Gewerbenutzung unterzubringen. Die bestehende Bushaltestelle erhält einen Vorplatz, der das Dorfzentrum aufwertet.

PARKIERUNG Die Gebäude sind durch eine Tiefgarage verbunden. Sie beherbergt gut 35 der notwendigen Stellplätze, zugunsten der Qualität des Ortszentrums. 19 Stellplätze werden oberirdisch bereitgestellt.

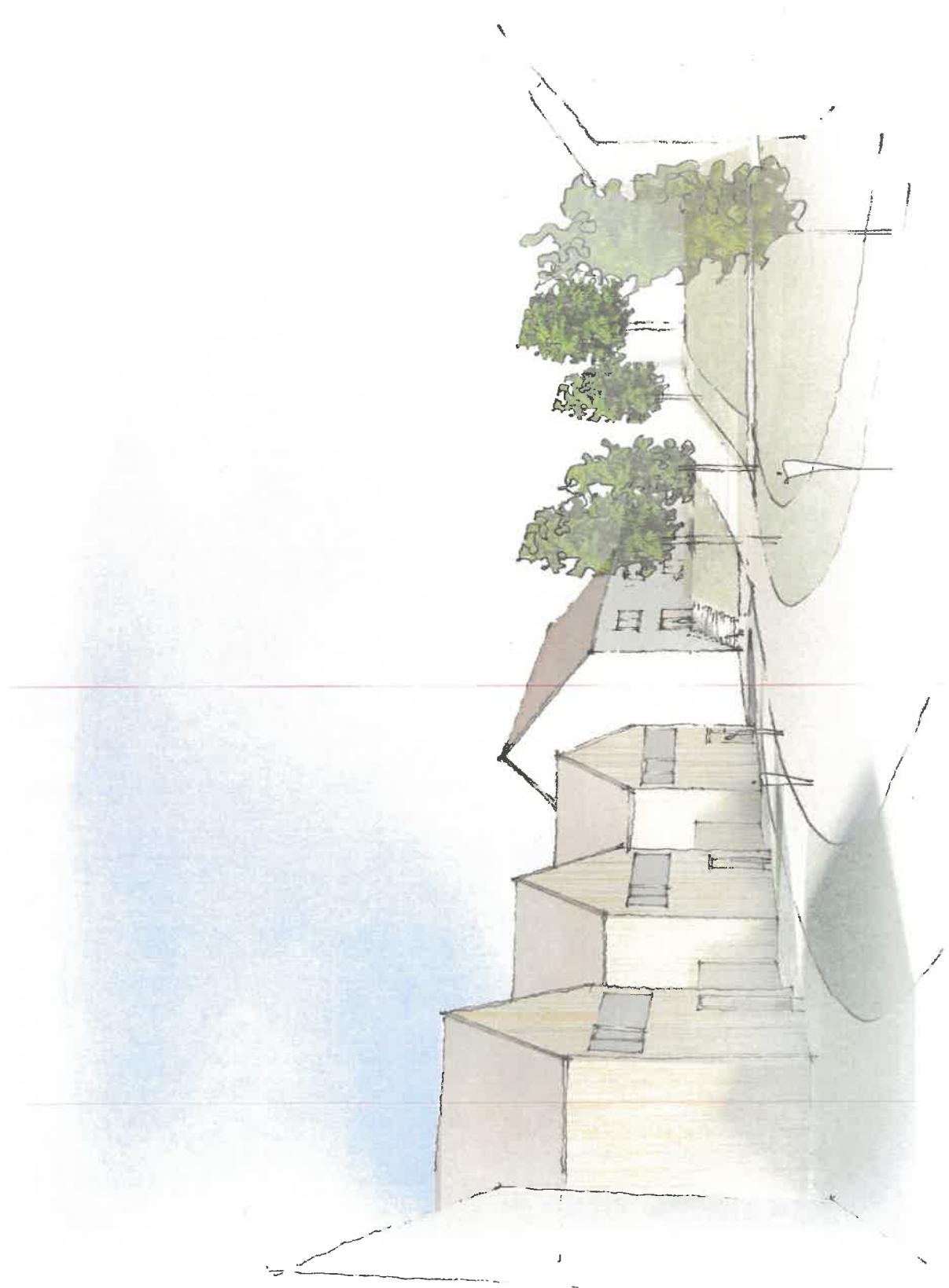
WOHNSAMMELSTRASSE Die bestehende und notwendige Zufahrt zum Haus Kirchdorfer Str. 20 wird erhalten und in Form einer Wohnsammelstraße ins neue Baugebiet fortgeführt. Gleichzeitig wird eine Verbindung zum Wohngebiet nördlich des Kanalwegs geschaffen. Die Lage der Wohnsammelstraße wird im Bebauungsplan festgeschrieben. Bei Bedarf dient der Bauplatz Nr. 3 als Tauschfläche.

LEGENDE UND MASSSTAB

- Erschließung
- Nutzung



WOHNSTRASSE



WOHNBEBAUUNG

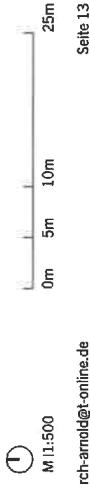
ORTSDURCHFAHRT | KREISSTRASSE östlich der Kreisstraße
Bei trennt ein Grünstreifen den Fuß- und Radweg vom motorisierten Verkehr.

WOHNSTRASSE Das steil abfallende Gelände in Ost-Westrichtung wird entlang der Reihen- und Mehrfamilienhäuser entzerrt. Durch den natürlichen Höhenversprung ist die Errichtung einer Tiefgarage möglich, die östlichen ebenen angefahren werden kann. Blühstreifen säumen die Wohnstraße und grenzen den Privaten vom öffentlichen Raum ab.

PARKIERUNG Besucherparkplätze sind entlang der Kreisstraße und in den Wohnstraßen angeordnet.

LEGENDE UND MASSSTAB

	Erschließung
	Nutzung



QUARTIERSENTWICKLUNG

- BEIM DORFPLATZ I.1**
- Öffentliche Erschließung des Baugebiets mit Neugestaltung des Orteingangs
 - Neugestaltung der Dorfmitte mit Dorfsaal, Feuerwehrhaus, Generationenplätze und Dorfplatz
 - Bebauung des Investorenareals
 - Bebauung der südwestlichen Grundstücke
 - Errichtung des Naturspielplatzes am östlichen Dorfrand

- BEIM DORFPLATZ I.2**
- Bebauung der nordwestlichen Grundstücke

- BEIM DORFPLATZ II**
- Bebauung der östlichen Grundstücke

