

STADT DORFEN
BEBAUUNGSPLAN
'GEWERBEGEBIET -
AN DER LEITEN'

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AN DER LEITEN"

DER STADT DORFEN

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Am Knie 11, 8000 München 60, Tel. 089/83 39 09, Fax 089/834 28 67

Grünordnung:

Herbert Ammer, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt,
Fischerweg 5, 8351 Niederalteich, Tel. 09901/5400, Fax 09901/5599

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt östlich des Stadtzentrums von Dorfen. Es ist ca. 1,2 km von der Ortsmitte (Stadtplatz) entfernt.

Im Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an die Buchbacher Straße, im Westen an das bestehende Gewerbegebiet südlich der Buchbacher Straße. Im Osten und Süden geht das Planungsgebiet in die freie Landschaft über.

Durch den westlichen Teil des Planungsgebietes läuft derzeit ein Bachlauf. Im Süden befindet sich ein Entwässerungsgraben. Kleinere Sträucher befinden sich entlang des Grabens und des Baches.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist das Gebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich derzeit parallel zum Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren befindet, ist dieses Gebiet als Gewerbegebiet und sonstige Grünfläche dargestellt.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Westen aus über die bestehende Erschließungsstraße des Gewerbegebietes südlich der Buchbacher Straße.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Dorfen, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Stadt.

Das Gebiet wird von den Elektrizitätswerken der Stadt Dorfen mit Strom versorgt. Im Planungsgebiet befinden sich derzeit zwei Freileitungen, die im Zuge der Erschließung verkabelt werden sollen.

Falls eine neue Trafostation im Planungsgebiet notwendig werden sollte, so soll diese im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden oder bei freier Aufstellung entsprechend eingegrünt werden.

Die Müllbeseitigung in der Stadt Dorfen erfolgt durch den Landkreis Erding.

1.5 Vorgängernutzung

Die nichtbebauten Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nach Aussagen der Stadt sind Altlasten in diesem Bereich nicht zu erwarten.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Dorf bemüht sich seit längerem Grundstücke zu erwerben, um der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken von einheimischen Gewerbetreibenden nachzukommen. Nach langen Verhandlungen gelang es der Stadt Dorfen im Bereich des Planungsgebietes Grundstücke zu erwerben.

Nachdem eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wegen des vorhandenen Bachlaufes zunächst nicht möglich erschien, hat man nach einer Planung des Landschaftsarchitekten Ammer eine Bachverlegung überprüft. Da eine Bachverlegung möglich ist, soll nun in diesem Bereich ein neues Gewerbegebiet entstehen.

3. Planungskonzept

3.1 Städtebau

Im Hinblick auf eine sparsame Erschließung wurde von der bestehenden Erschließungsstraße des Gewerbegebietes "Südlich der Buchbacher Straße" ein Straßenstich mittig durch das neue Gewerbegebiet geführt. Diese Stichstraße endet auf einem großzügigen Wendeplatz. Von dieser Erschließungsstraße können ca. 90 m tiefe Grundstücke erschlossen werden.

Zur Gliederung des Baugebietes wurde in der Mitte ein großzügiger privater Grünstreifen in Form einer Flutmulde angelegt.

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebauten mit max. zwei Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 7 m und einer Firsthöhe von 11 m vorgesehen. Die Gebäude sollen mit Satteldächern gedeckt werden. Damit kann eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes entstehen.

3.2 Grünordnung

Nachdem sich das Gewerbegebiet in einem landschaftlich reizvollen Raum befindet, wurde großer Wert auf eine behutsame Grünordnung gelegt. Für die Verlegung des Baches wurde an der Nord- und Ostseite des Gewerbegebietes eine ca. 40 m breite Talaue mit einem geschwungenen Bachlauf festgesetzt. Im Süden des Gewerbegebietes befindet sich eine große naturnah gestaltete Regenrückhaltemulde in Form einer feucht-nassen Wiese. Diese Regenrückhaltemulde war notwendig, da das Gewerbegebiet zum Schutz vor Hochwasser aufgefüllt werden muß. Zu den öffentlichen Grünflächen am Ortsrand (Talaue und Regenrückhaltemulde) wurden auf den Privatgrundstücken flache Böschungen festgesetzt. Diese Böschungen müssen mit heimischen Gehölzen dicht bepflanzt werden.

Innerhalb des Baugebietes wurde an der Erschließungsstraße eine zweiseitige Allee festgesetzt. Die Grünordnung innerhalb der Baugrundstücke ist so geregelt, daß zwischen den einzelnen Grundstücken entsprechend breite Pflanzstreifen angelegt werden müssen.

Die Stadt Dorfen sieht in diesen grünordnerischen Festsetzungen einen entsprechenden Ausgleich für die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

3.3 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wurde als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurden eine Grundflächenzahl von 0,5, eine Geschoßflächenzahl von 0,8 sowie maximale Werte für die Wandhöhen und Firsthöhen festgesetzt.

Aus Rücksicht auf die im Osten des Geltungsbereiches angrenzende Wohnbebauung wurden die flächenbezogenen Schalleistungspegel auf tags 60 db(A)/qm und nachts auf 45 db(A)/qm reduziert.

3.4 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich): 8,78 ha = 100,0 %

davon entfallen auf:

Nettobauland: 4,95 ha = 56,4 %

Verkehrsflächen: 0,26 ha = 3,0 %

Grünflächen (Bachaue, Regenrückhalteulde): 3,57 ha = 40,6 %

4. Realisierung

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem sich ein Großteil der Grundstücke im Eigentum der Stadt befindet, kann sich die Bodenordnung auf einfache Grenzkorrekturen beschränken.

4.2 Erschließungskosten

a) Verkehrsflächen (Straße und Straßenbegleitgrün)

Die Kosten pro qm beinhalten Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken und Begrünungen (ohne Grunderwerb)

ca. 2 600 qm à DM 150,--/qm DM 390 000,--

b)	Straßenbeleuchtung (mit Grabarbeiten)	
	ca. 4 Stück à DM 3 500,--	DM 14 000,--
c)	Grünordnerische Maßnahme	DM 800 000,--
d)	zu verlegende Leitungen	<u>DM 150 000,--</u>
e)	Summe	DM 1 354 000,--
e)	davon Anteil der Stadt Dorfen (10 %)	<u>DM 135 400,--</u>
f)	umzulegender Anteil	<u>DM 1 218 600,--</u> =====

Sonstige Erschließungskosten (umzulegen nicht nach BauGB, sondern nach Abgabensatzung):

1.	Wasserversorgung	
	ca. 200 lfm à DM 300,--	DM 60 000,--
2.	Abwasserkanal	
	ca. 200 lfm à DM 500,--	<u>DM 100 000,--</u>
3.	Summe	<u>DM 160 000,--</u> =====

München, 14. September 1992
geändert, 01. März 1993

Dorfen, 14. September 1992
geändert, 01. März 1993



.....
E. v. Angerer



.....
Simmerl, 1. Bürgermeister