

Stadt

Dorfen
Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 44 „Apothekergasse“

2. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-42a Bearb.: Praxenthaler

Plandatum

11.02.2015 (Vorentwurf)
13.05.2015 (Entwurf)
29.07.2015

Begründung

1 Planungsanlass

Die Stadt Dorfen hat beschlossen, den bisherigen Bebauungsplan zu ändern.

Die Stadt Dorfen möchte den Bereich des Rathauses neu überplanen, da das bisherige Rathaus für die Aufgaben der Stadt nicht mehr ausreicht und eine Erweiterung des Rathauses im Zuge eines Gesamtneubaus erforderlich wird. Grundsätzliches Ziel ist es, im vorliegenden Planungsgebiet mit Rücksicht auf den denkmalrechtlichen Ensembleschutz das Maß der baulichen Nutzung an aktuelle städtebauliche Anforderungen anzupassen.

Besonders im Bereich der rückwärtigen Bebauung des Planungsgebietes wird die derzeitig städtebaulich unbefriedigende Situation deutlich (siehe Anlage zu dieser Begründung). Hier soll entsprechend der zentralen Lage in der Stadt das Planungsrecht angepasst werden.

Die Stadt Dorfen beabsichtigt, für die Realisierung des Rathausneubaus einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben.

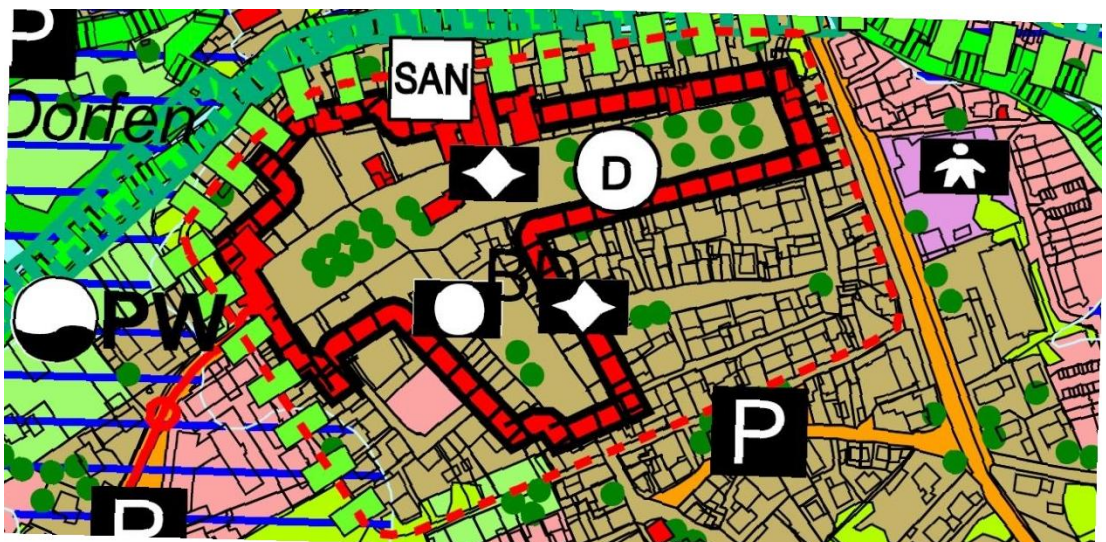
2 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar im Ortszentrum von Dorfen, südlich der Kreuzung der drei Platzräume Rathausplatz – Unterer Markt – Marienplatz. Im Osten grenzt das Planungsgebiet direkt an den Rathausplatz.

Das Planungsgebiet ist bereits bebaut. Die Bebauung weist entlang des Rathausplatzes eine geschlossene Bebauung auf. Im rückwärtigen Bereich existiert eine heterogene ebenfalls geschlossene Baustruktur von geringerer Höhe.

Auf dem nahezu ebenen Planungsgebiet gibt es keine Gehölze und auch keine anderen Grünbereiche.

3 Planungsrechtliche Situation



Der Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet gemischte Baufläche dar. Für die Bebauung stellt der Flächennutzungsplan kein Maß der Nutzung mehr dar. Im Bereich des Planungsgebietes stellt der Flächennutzungsplan eine Einrichtung für den Gemeinbedarf dar mit der Nutzung einer „öffentliche Verwaltung“.

Die nun beabsichtigte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung lässt sich aus Sicht der Stadt Dorfen mit dem Entwicklungsspielraum des Flächennutzungsplans vereinbaren, so dass keine Änderung des Flächennutzungsplans nötig wird.

Die Planung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Nach derzeitiger Kenntnislage und durch die Änderungen im Bebauungsplan sind keine Umweltbelange betroffen. Der Bebauungsplan wird somit ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert. Durch die Änderung dieses Bebauungsplans eventuell auftretende Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder zulässig und sind damit nicht mehr auszugleichen.

Hinweise darauf, dass durch die Bebauungsplanänderung die Belange des speziellen Artenschutzes berührt sein könnten, liegen der Stadt nicht vor. Von einer weitergehenden Betrachtung dieses Belangs wird daher abgesehen.

4 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 154 mit einer Größe von gut 600 m².

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird wie im bisher gültigen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen und künftig geplanten Nutzung werden zulässige Vorhaben im Planungsgebiet auf Verwaltungsgebäude (Rathaus) beschränkt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die höchstzulässige Grundflächenzahl in Kombination mit der höchstzulässigen Zahl an Vollgeschossen.

Der Unterschied zwischen der vorderen und der rückwärtigen Bebauung soll sich nicht mehr in der Gebäudehöhe widerspiegeln; es soll viel eher ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebiets vom Rathausplatz und der Apothekengasse aus möglich sein. Das Rathaus soll sich zu beiden Seiten hin präsentieren können, um den Charakter einer Hinterhofbebauung auf der westlichen Seite zu vermeiden.

Dementsprechend wird nun eine einheitliche Zahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Zahl von drei Vollgeschossen lässt sich auf die historische Bebauung zurückführen und ist auch Kennzeichen des denkmalrechtlichen Ensembleschutzes. Die durch die Zahl der Vollgeschosse erzeugte Dichte im Kerngebiet wird dem zentralen Standort gerecht und erlaubt eine der Bedeutung des Rathauses angemessene bauliche Entwicklung.

Um der zukünftigen Bebauung ausreichenden Gestaltungsspielraum zu lassen, wird der Festsetzungskatalog auf die wesentlichen Festsetzungen beschränkt. Mit den Angaben zu der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse ist das Maß

der baulichen Nutzung städtebaulich ausreichend beschrieben. Die bisherige Festsetzung der Geschossflächenzahl entfällt daher mit der Änderung des Bebauungsplanes.

Die Grundflächenzahl ist wie im bisher geltenden Bebauungsplan der Funktion als Kerngebiet entsprechend mit 1,0 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl entspricht auch der nördlich angrenzenden gebietstypischen Bebauung und unterstreicht die aktuellen städtischen Entwicklungen, welche die Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Vermeidung von neuer Flächeninanspruchnahme priorisiert. Gerade in zentralen Bereichen der Städte ist eine urbane, dichte und lebendige Stadtstruktur gewünscht, welche es ermöglicht, Städte mit kurzen Wegen zu erzeugen. Die Stadt Dorfen leistet somit auch einen Beitrag zum Klimaschutz.

Die von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für Kerngebiete (GRZ 1,0 und GFZ 3,0) werden durch die Begrenzung der möglichen Bebauung auf max. drei Vollgeschosse nicht überschritten.

In Abänderung der bisherigen Planung wird nun über dem gesamten Grundstück mit der Fl.Nr. 154 ein Baufeld ausgewiesen. Die Baugrenze liegt auf der Grundstücksgrenze. Zum Rathausplatz ist wie bisher eine Baulinie festgesetzt.

Gemäß dem § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB setzt die Stadt vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen fest, da die Abstandsfläche nach Bayerischer Bauordnung an der nördlichen Grundstücksgrenze und im Südwesten des Planungsgebietes nicht eingehalten werden können. Die Unterschreitung der Abstandsflächen wird durch die besonderen städtebaulichen Anforderungen an diese Fläche, die zentrale Lage und die angestrebte innerstädtische Struktur erforderlich. In Anbetracht der vorhanden und zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen und der Tatsache, dass im Bereich nördlich des Planungsgebietes lediglich eine eingeschossige Bebauung ohne Belichtungsöffnungen vorhanden ist, kann hier die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Auch aufgrund der Funktion des bestehenden Anlieferhofes werden durch die Änderung der Abstandsflächen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Gegenüber der südwestlich gelegenen geplanten Wohnbebauung kann die Abstandsfläche geringfügig nicht eingehalten werden. Aufgrund der hier günstigen Exposition des Rathausgrundstücks gegenüber den geplanten Wohngebäuden kann hier davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung ganzjährig gewährleistet ist.

Die Anordnung der Baugrenze im rückwärtigen Bereich des Plangebietes verläuft entlang der historisch gewachsenen Gebäudeflucht der südlich angrenzenden Bebauung. Die Baulinie auf der zum Rathausplatz zugewandten Seite wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Durch die Schließung des Blockes fasst die zukünftige Bebauung den Straßenraum im Bereich der Apothekergasse. Die Steigerung der Dichte trägt der notwendigen, nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung im Zentrum der Stadt Dorfen Rechnung. Aus den wachsenden Anforderungen der Verwaltung resultiert der hohe Bedarf an Flächen und fordert somit die Anpassung der bestehenden Strukturen. Die zentrale städtische Funktion des Rathauses an dieser historischen und prägnanten Lage im Kern der Stadt ist ein wesentlicher Baustein des Stadtbildes und begründet dessen Erweiterung im rückwärtigen Bereich.

4.3 Bauliche Gestaltung

Der bebaute Bereich entlang des Rathausplatzes ist geprägt durch unterschiedliche Haustypen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und Dachformen. Für die beab-

sichtigte Erweiterung des Rathauses stellen die bisherigen Festsetzungen eines Flachdaches im rückwärtigen Bereich und der Firstrichtung im vorderen Bereich eine nicht mehr angemessene Regelung dar. Mit der Änderung des Bebauungsplanes entfallen daher alle Festsetzungen zu den Dachformen.

Im geplanten Realisierungswettbewerb soll nach einer ganzheitlichen und dem Ort entsprechenden Lösung gesucht werden. Ziel der hier vorliegenden Änderung ist es in diesem Bereich, ausreichende Spielräume für eine gute Gestaltung der zukünftigen Bebauung zu eröffnen.

4.4 Erschließung, Garagen / Stellplätze

Die bestehenden Gebäude sind über die Apothekergasse und den Rathausplatz erschlossen. Die Erschließungsstraßen sind dem jetzigen Bedarf entsprechend ausgebaut und auch für die durch den Bebauungsplan vorgesehene maßvolle Verdichtung ausreichend dimensioniert.

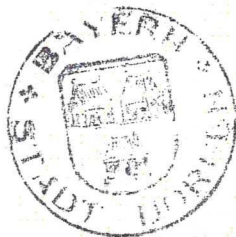
Der nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Dorfen erforderlichen Stellplätze des neuen Rathauses können zum Teil nachgewiesen werden. Der restliche Teil der Stellplätze wird abgelöst oder auf anderen städtischen Grundstücken untergebracht. Die öffentlichen Stellplätze des Rathausplatzes sollen weiterhin von den Besuchern des Rathauses genutzt werden. Es wird in der nachfolgenden Planung untersucht, ob die Stellplätze für die Rathausbeschäftigten auf den städtischen Grundstücken an der Isener Strasse oder auf dem Parkplatz an der Rosenaustrasse untergebracht werden können. Beide Standorte liegen in fußläufiger Entfernung zum Rathaus.

5 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden bzw. werden dem zukünftigen Bedarf entsprechend angepaßt.

Das Gebiet wird von den Stadtwerken der Stadt Dorfen mit Strom versorgt. Die Müllbeseitigung in der Stadt Dorfen erfolgt durch den Landkreis Erding.

Stadt:



Dorfen,

03.08.2015

(Heinz Grundner, Erster Bürgermeister)

Anlage: Fotos des rückwärtigen Planungsbereichs



