

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Apothekergasse“

1 Ziel der Planänderung

Die Stadt Dorfen hat beschlossen, den bisherigen Bebauungsplan zu ändern und dabei unter anderem das Ergebnis des Wettbewerbs für den Neubau des Rathauses zu berücksichtigen.

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 und den sich daraus ergebenden Entwurf für das neue Rathaus anzupassen.

Gleichzeitig soll das bereits bestehende Baurecht für das besondere Wohngebiet im Bereich der jetzigen Freifläche / Parkfläche (Fl.Nr. 150/2) mit Bezug auf die beim Rathaus vorgenommene Erhöhung angemessen angepasst werden.

2 Städtebauliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

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 im Bereich des Rathausplatzes bebaut. Der Bereich an der Apothekergasse ist noch nicht bebaut. Die Bebauung weist entlang des Rathausplatzes eine geschlossene Bebauung mit drei und vier Vollgeschossen auf. An die bisherige Freifläche an der Apothekergasse grenzt im Norden eine bis zu viergeschossige Bebauung an; die übrige Umgebungsbebauung ist niedriger.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet gemischte Baufläche mit dem Planzeichen für Rathaus (entlang Rathausplatz) und Wohnbaufläche (entlang Apothekergasse) dar. Das Maß der Nutzung ist nicht dargestellt.

Der bisher gültige Bebauungsplan inklusive der 2. Änderung setzt für den Bereich am Rathausplatz Kerngebiet mit einer GRZ von maximal 1,0 und max. drei Vollgeschossen fest. Im Bereich der Apothekergasse ist ein besonderes Wohngebiet mit einer GRZ von maximal 0,87, einer GFZ von maximal 1,5 und gestaffelten Gebäudehöhen bis zu vier Vollgeschossen festgesetzt.

Die Bauzeile entlang des Rathausplatzes liegt innerhalb eines Ensembles, das dem Denkmalschutz unterliegt. Der Teil des Planungsgebiets entlang der Apothekergasse gehört nicht mehr zu diesem Ensemble. Das Planungsgebiet liegt insgesamt innerhalb eines Bodendenkmals.

Die nun beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans steht den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen, 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 sind durch die Änderungen im Bebauungsplan keine Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan zu erwarten.

ungsplan 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.

3 Geänderte Festsetzungen

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rd. 2.300 m². Es umfasst folgende Flurnummern: 150 (Teilfläche), 150/2, 150/3 und 154.

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird wie im bisher gültigen Bebauungsplan als Kerngebiet und besonderes Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen und künftig geplanten Nutzung werden zulässige Vorhaben im Kerngebiet wie bisher auf ein Rathaus beschränkt. Im besonderen Wohngebiet werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie nicht der hier von der Stadt Dorfen beabsichtigten städtebaulichen Struktur entsprechen. Für das Erdgeschoss wird die Art der Nutzung auf nicht störendes Gewerbe beschränkt, um der angestrebten Aufwertung und weiteren Belebung dieses innerstädtischen Bereichs Rechnung zu tragen.

Das Kerngebiet hat eine Größe von gut 600 m², das besondere Wohngebiet von 1.320 m².

Maß der baulichen Nutzung

Der Architektenwettbewerb hat gezeigt, dass auch Entwürfe, die in Teilbereichen vier Vollgeschosse haben, so ausgeprägt sein können, dass sie mit dem Ensembleschutz vereinbar sind, weil sie die Umgebungsbebauung sensibel aufgreifen und sich einfügen. Von daher sollen nun im Bebauungsplan im Bereich des Rathauses das Maß der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahl und gestaffelte Wandhöhen so festgesetzt werden, dass der Siegerentwurf realisiert werden kann. Die durch das geplante neue Rathaus erzeugte Dichte im Kerngebiet wird dem zentralen Standort aus Sicht der Stadt Dorfen immer noch gerecht und erlaubt eine der Bedeutung des Rathauses angemessene bauliche Entwicklung.

Um dem Gleichbehandlungsgebot zu folgen und weil die Ausnutzung baulicher Verdichtungsmöglichkeiten im Zentrum ein wichtiges städtebauliches Ziel ist, wird die Zulassung von vier Vollgeschossen auf der noch zur Bebauung anstehenden Fläche an der Apothekergasse für sinnvoll erachtet. Als zulässige Grundflächenzahl wird der Wert von 0,7 festgesetzt.

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.

Sowohl innerhalb des Kerngebiets als auch im besonderen Wohngebiet werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) bei den Geschossflächenzahlen überschritten (Obergrenze Kerngebiet = GFZ 3,0, Wert im Bebauungsplan = GFZ ca. 3,5. Obergrenze besonderes Wohngebiet = GFZ 1,6, Wert im Bebauungsplan = GFZ 2,4). Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen werden im Kerngebiet naturgemäß eingehalten (Obergrenze = GRZ 1,0) und

im besonderen Wohngebiet leicht überschritten (Obergrenze = GRZ 0,6; festgesetzter Wert im Bebauungsplan = GRZ 0,7). Bezüglich der Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl, geht die Stadt Dorfen davon aus, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und hier insbesondere auf Boden und Grundwasserverhältnisse aufgrund der insgesamt geringen Größe des Planungsgebiets nicht zu erwarten sind und so die städtebaulich gewünschte Verdichtung im Ortskern vertretbar ist.

In Bezug auf die Überschreitungen der Obergrenzen bei der Geschossflächenzahl spielt die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine entscheidende Rolle. Die Siegerentwürfe des Rathauses zeigen eindeutig, dass ihre Realisierung gesunde Arbeitsverhältnisse für die Mitarbeiter des Rathauses ermöglicht. Die Auswirkungen auf die bestehenden benachbarten Nutzungen werden als gering eingestuft, da sich nördlich bereits eine viergeschossige Bebauung anschließt und aufgrund der Blockstruktur seitliche Beeinträchtigungen kaum bestehen.

Das noch zu bebauende Baufeld ist von Erschließungsstraßen umgeben, so dass aus Sicht der Stadt Dorfen nach außen ausreichender Abstand vorhanden ist, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der bestehenden und neuen Bebauung sicherzustellen. Zur Organisation der Bebauung innerhalb des Baufeldes hat der Grundstückseigentümer mittlerweile in einer Projektstudie aufgezeigt, wie hier durch eine sinnvolle Staffelung der Geschosse und einen Innenhof gesunde Verhältnisse sicher gestellt werden können. Entsprechend dem bestehenden Baurecht wird im hier eine viergeschossige Bebauung zugelassen. Durch das zurückgesetzte vierte Geschoss erhält das Gebäude von der Straßenansicht eine dreigeschossige Wirkung und ordnet sich damit von seiner Wirkung der viergeschossigen Bebauung am Stadtplatz unter. Durch die Gliederung der Fassade wird die kleinteilige Körnung der rückwertigen Bebauung weiter geführt. In einer Verschattungsstudie konnte nachgewiesen werden, dass eine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung durch den Neubau nicht erfolgt.

In der Gesamtbetrachtung ist die Stadt Dorfen der Auffassung, dass ihre städtebaulichen Gründe – Realisierung eines dem wachsenden Aufgabenspektrums der Stadt gerecht werdenden Rathauses, Reduzierung der Flächeninspruchnahme durch Innenverdichtung, Erhöhung des Angebots an Wohnungen in der Stadtmitte in einer von Wohnungsnot geprägten Region durch Innenverdichtung, Stärkung der Zentralität der Innenstadt durch mehr Arbeitsplätze und Einwohner – ausreichend qualifiziert sind, um die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO bei den Geschossflächenzahlen zu rechtfertigen.

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 nicht ganz eingehalten werden. Aufgrund der hier günstigen Exposition des Rathausgrundstücks gegenüber den geplanten Wohngebäuden kann aber davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung ganzjährig gewährleistet ist.

Gestaltung, Einfügung in die Umgebung

Der Gebäudekomplex erhält ein zurückspringendes Obergeschoss, so dass er wie in der Projektskizze des Eigentümers in Perspektiven von Süden und Osten sowie vom Rathausplatz gezeigt im wesentlichen dreigeschossig in Erscheinung tritt. Hierzu trägt bei, dass die Geländer der Attika zwingend in Glas auszubilden sind.

Die Fassade wird gegliedert und durch eingezogene Balkone aufgelockert. Zur Auflockerung des Erscheinungsbilds und zur Einfügung in den städtischen Kontext trägt weiter das gewerblich genutzte Erdgeschoss bei.

Erschließung, Stellplätze, Ver- und Entsorgung

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 Verdichtung ausreichend dimensioniert. Die Anfahrbarkeit für die Feuerwehr ist durch die mindestens 3,5 m hohe Durchfahrt im Nordwesten des Plangebiets gewährleistet.

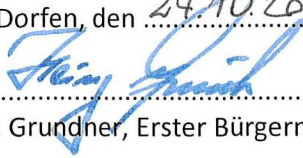
Die neue Bebauung an der Apothekergasse wird zusätzlich über eine private Verkehrsfläche erschlossen. Die Stellplätze werden überwiegend in einer großflächigen Tiefgarage nachgewiesen, deren Einfahrt so festgesetzt ist, dass Störungen der umgebenden Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Besucherstellplätze können oberirdisch angeordnet werden. Für die Ermittlung der Zahl der erforderlichen Stellplätze ist der aktuelle Stand der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen zugrunde zu legen.

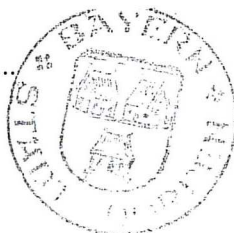
Die nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Dorfen erforderlichen Stellplätze für das neue Rathaus können zum Teil nachgewiesen werden. Der restliche Teil der Stellplätze wird abgelöst oder auf anderen städtischen Grundstücken untergebracht. Die 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.

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.

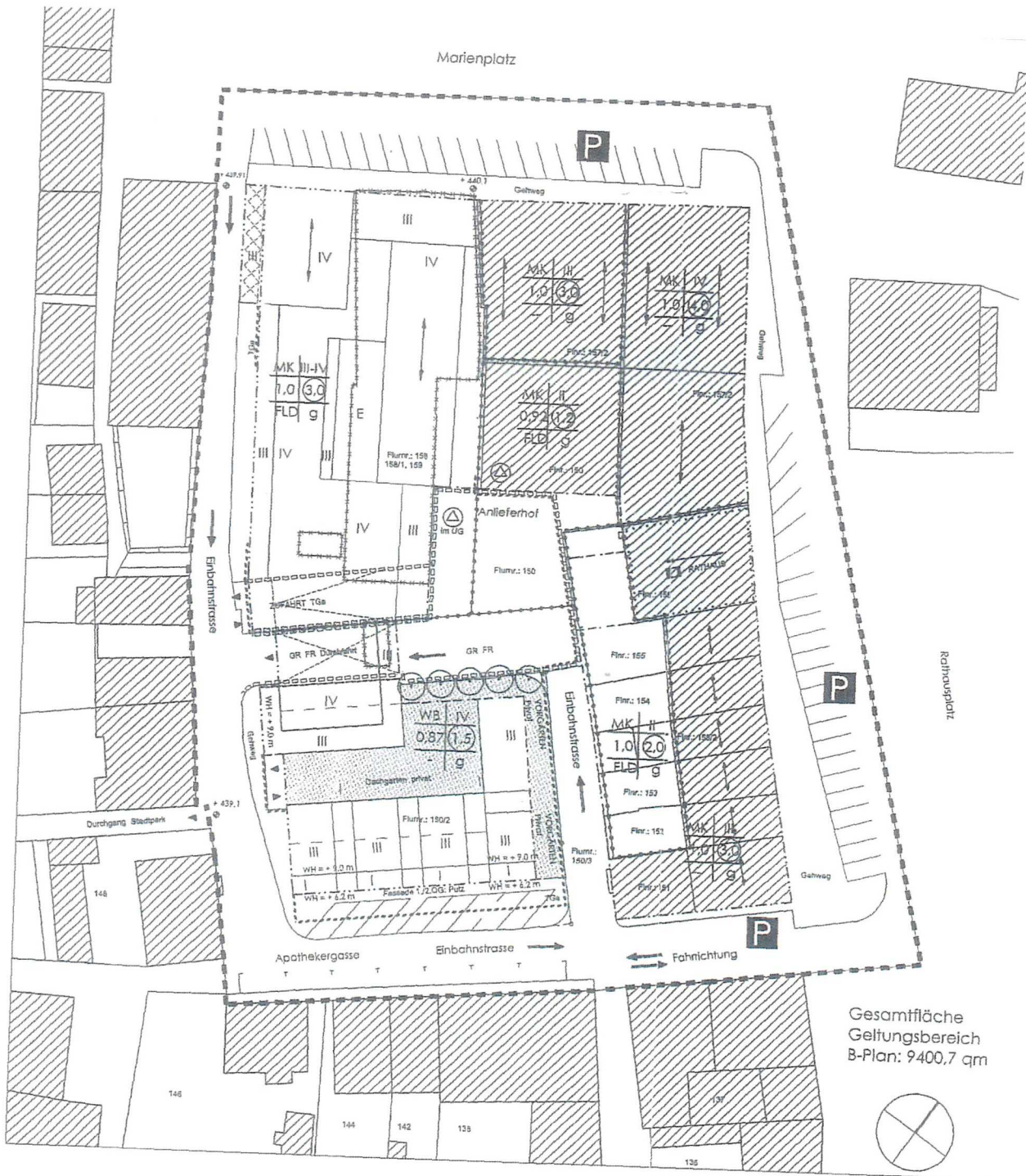
Anlagen zur Begründung

Bebauungsplan Nr. 44 Apothekergasse in der Fassung vom 29.01.1999
Fotodokumentation

Stadt Dorfen, den 24.10.2016

.....
(Heinz Grundner, Erster Bürgermeister)



Anlage: Bebauungsplan Nr. 44 Apothekergasse in der Fassung vom 29.01.1999



Anlage: Fotodokumentation







