

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "APOTHEKERGASSE"
DER STADT DORFEN

MICHAEL GAENSSLER

PROF. DIPL.ING. ARCHITEKT BDA 80636 MÜNCHEN HOREMANSSTR.28 TEL. 089 / 1234888 : 1290009 FAX 1232660

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar im Ortszentrum von Dorfen, westlich der Kreuzung der beiden Platzräume Rathausplatz - Unterer Markt - Marienplatz.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an den Marienplatz, im Westen und Süden an die Apothekergasse, im Osten an den Rathausplatz.

Mit Ausnahme des westlichen Teils ist das Planungsgebiet bereits bebaut.

Die Bebauung weist entlang der Stadtplätze Marienplatz - Rathausplatz massive Bebauung auf. Im rückwärtigen Bereich existiert eine heterogene, niedrigere Baustruktur.

Auf dem nahezu ebenen Planungsgebiet befinden sich lediglich in Privatgärten und auf dem zur Zeit als Parkplatz benutztem Grundstück einige einzelne, jüngere Bäume.

1.2 Sanierungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des ausgewiesenen Sanierungsgebietes der Stadt Dorfen.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Apothekergasse von Osten, also über eine bestehende Ortsstraße.

Das Planungsgebiet ist außerdem im Einbahnverkehr über die Apothekergasse mit dem Marienplatz verbunden.

Weiterhin gibt es Anbindungen für Fußgänger zum westlich gelegenen Stadtpark.

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. Eine neue Trafostation im Planungsgebiet ist notwendig und wird im baulichen Zusammenhang der geplanten Gebäude integriert.

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

1.5 Vorgängernutzung

Die nicht bebauten Grundstücke werden derzeit als Stellplatzflächen genutzt, bzw. liegen im Bereich des Abbruchs des sog. "Diemerhauses" brach.

Mit Altlasten ist aller Voraussicht nach nicht zu rechnen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Planungsbereich liegt unmittelbar im Zentrum der Stadt Dorfen und stellt - vor allem nach dem Abbruch des historischen Diemerhauses am Marienplatz und den dahinterliegenden, zur Zeit temporär genutzten Grundstücken - eine unbefriedigende, städtebauliche Situation dar, die der zentralen Lage keinesfalls entsprechen kann.

Die Ver- und Entsorgung des bestehenden Kaufhauses auf Fl.Nr. 157/2 und Fl.Nr.150 bedarf ebenso dringend ordnender Maßnahmen.

Mit den geplanten Baukörpern versucht die Stadt, den Straßenraum der Apothekergasse neu zu fassen und vor allem dem Marienplatz als denkmalgeschütztem Ensemble wieder einen der historischen Struktur gemäßen Abschluß zu geben.

Außerdem soll die rückwärtige Bebauungszeile am Rathausplatz durch den Bebauungsplan städtebauliche Richtwerte erhalten.

3. Planungskonzept

3.1 Städtebau

Entlang des Marienplatzes im Norden des Planungsgebietes werden die Gebäudehöhen der Nachbargebäude aufgenommen und die historische Bauflucht bis zur Apothekergasse wiederhergestellt.

Der geplante Gebäudekomplex, der das historische "Diemerhaus" und das östlich anschließende Haus ersetzt, schließt die Baumasse an der Apothekergasse und damit die gesamte Bauflucht vom Rathausplatz weg mit einem giebelständigen Gebäude ab. Um die große Baumasse zu gliedern, ist ein nord - süd - gerichteter Innenhof auf dem Niveau des 1.OG geplant. Ein zweiter Satteldachkörper, liegt von der Hauptfassade zurückgesetzt östlich parallel zum Innenhof und ergänzt die giebelständige Platzfassade in ihrer Silhouette.

In diesem Gebäude werden Läden, ein Hotel, Wohnungen und Gemeinbedarfseinrichtungen untergebracht.

Die Wohnungen orientieren sich nach Westen zur ruhigen Apothekergasse.

Der Struktur des Ortszentrums der Stadt Dorfen folgend, nimmt die Bebauungsdichte zu den rückwärtigen Bereichen des Quartieres ab. Hier umschließt eine winkelförmige Bebauung mit Wohnnutzung den Anlieferhof des bestehenden Kaufhauses und der geplanten Läden.

Die geschlossene Bebauung des Rathausplatzes wird mit drei Geschossen dem überwiegenden Bestand angeglichen, ebenso deren rückwärtige Bebauung mit zwei Geschossen.

Das Planungsgebiet wird von der Apothekergasse aus für den Fahr- und Anlieferverkehr erschlossen. Eine gemeinsam genutzte Zufahrt, die überbaut wird, um die Lärmemission zu reduzieren, erschließt Anlieferhof und die privaten Tiefgaragen.

Ein Einbahnstraßensystem ergänzt die Fahrerschließung des Planungsgebietes.

3.3 Art und Maß der Nutzung

Das Planungsgebiet wurde in zwei Bereiche aufgeteilt:

Während die Randbebauung zu den Stadtplätzen gemäß der Nutzung als Kerngebiet ausgewiesen ist, wurde die rückwärtige Bebauung im Südwesten als Besonderes Wohngebiet festgelegt.

Als Maß der baulichen Nutzung sind für die bebaubaren Flächen exakte Werte für die Geschoßflächen festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschoße wird am Marienplatz entsprechend des Bestandes und den Randbereichen auf III - IV festgelegt.

Die Geschoßflächenzahl liegt zwischen 1,5 und 3,0.

4. Realisierung

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Baugebietes sind unwesentliche Grenzkorrekturen notwendig.

4.2 Geplante Realisierung

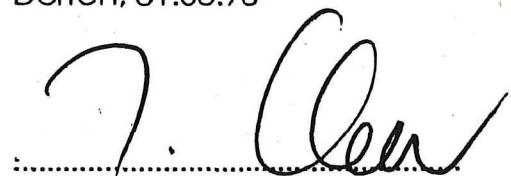
Für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 158, 158/1, 159, existiert eine konkrete Bauabsicht.

München, 31.03.98



Prof. M. GaenBler

Dorfen, 31.03.98



Sterr, 1. Bürgermeister