

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 88 „Bräuwinkel“

Grundlagen:

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006. Das Gebiet des Geltungsbereiches ist hier als gemischte Baufläche verzeichnet.

Ziel und Zweck der Planung:

Im Rahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung wird das im Stadtzentrum von Dorfen gelegene Gebiet „Bräuwinkel“ städtebaulich nachverdichtet.

Das Gebiet eignet sich dank seiner Lage und Bekanntheit in besonderer Weise für eine innerstädtische Nachverdichtung und wird erheblich zur Belebung der Innenstadt beitragen.

Auf dem „Wailt“-Gelände bilden Gaststätte, Hotel mit Turm und die Bräuwinkelstuben ein weit über die Stadtgrenzen von Dorfen hinaus bekanntes Gebäudeensemble, das sich seit jeher eines großen öffentlichen Interesses erfreut.

Nachdem bereits durch die Wiederaufnahme des Gaststätten-, Biergarten- und Hotelbetriebes eine erhebliche Belebung der Innenstadt Dorfen erfolgte werden nun die brachliegenden Flächen im rückwärtigen Grundstückteil wieder nutzbar gemacht.

Wo seit Jahren leer stehende Betriebsgebäude der ehemaligen Wailtbrauerei das Stadtbild erheblich beeinträchtigen (nach mehreren Bränden) und augenblicklich eine Gefahr für die Allgemeinheit bilden entsteht entlang des Herzoggrabens zur Isen hin, eine ruhige, naturnahe Wohnanlage mit attraktiven innerstädtischen Möglichkeiten.

In Wechselwirkung mit den bestehenden Gebäuden bilden sich gegenseitig fördernde Strukturen die das Gebiet neu ordnen und beleben.

Als Grundstruktur wurde die in Dorfen übliche historische Kammstruktur am Zentrumsrand gewählt.

Baukörper 1 rückt ab dem 1. OG über der Garage mindestens 2,51m von der Grundstücksgrenze ab, lediglich ein leichter als Eingang dienender, profilgleicher Anbau über 2 Geschosse, stellt die Verbindung zur Grenzbebauung auf Flurnummer 3 her. Bei angemessener innerstädtischer Baudichte entstehen Wohnungen die in allen Belangen heutigen Anforderungen gerecht werden.

Dank der geplanten Gebäudeanordnung kann der bestehende, an der Westseite kreuzende Abwasserkanal erhalten werden.

Abstandsflächen:

Der Reiz der historischen Innenstadt Dorfens fußt zum großen Teil auf der extrem verdichteten Bebauung rund um die Stadtplätze. Im Widerspruch zur heutigen Abstandsflächenregelung nach BayBo, entstanden vielschichtige Straßen- und Platzsituationen. Als Beispiel hierfür seien die Flurstücke 318/2 zu 318 und 3 zu 175 angeführt. Um eine in diesem Kontext verhältnismäßige Bebauungsdichte zu erreichen, werden durch den Bebauungsplan die Abstandsflächen nach BayBo reduziert. Gewählt wurde ein Verfahren nach § 13a BauGB, in der Novelle von 2007 eingeführt, um eine angemessene Nachverdichtung der Innenstädte zu ermöglichen.

Belichtung und Belüftung:

Die Ausrichtung der Baukörper ermöglicht eine optimale natürliche Belichtung und reduziert die Verschattung auf ein Minimum.

Durch Abrücken vom Nachbargebäude kann Baukörper 1 in gleicher Qualität wie Baukörper 2 belichtet und belüftet werden. Alle Wohn- und Schlafräume in BK1 sind in der Hauptsache nach Südwesten organisiert. Die Nebenräume können durch oben beschriebenes Abrücken und durch den Verbindungsbau ebenfalls natürlich belichtet und belüftet werden.

Eine durch das Vorhaben verursachte Einschränkung der nachbarlichen Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten liegt nicht vor. Im Vergleich zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes wurde die zulässige Wandhöhe von Baukörper 1 um 92cm herabgesetzt, die maximal zulässige Dachneigung wurde von 40° auf 33° reduziert.

Eine Verschattung des Innenhofes auf Flurstück Nr. 3 resultiert hauptsächlich vom an die Grenze gebauten Gebäude desselben Flurstückes.

Brandschutz:

Der Brandschutz wird durch folgende Maßnahmen gemäß bayerischer Bauordnung (BayBO) gewährleistet:

- Die durch die bestehende, nicht BayBo-konforme Grenzbebauung auf Flurstück 3 unzureichende Brandschutzsituation, wird durch den profilgleichen Anbau mit Brandwand geklärt.
- der Baukörper 1 (BK1) hält einen Abstand von mehr als 2,50m zur Grundstücksgrenze der Flurnummer 3 ein. Nach bayerischer Bauordnung (BayBO) Art. 28 Abs. 2 Satz 1 ist der Brandschutz gewährleistet.

Im Plangebiet und zu den angrenzenden Grundstücken ist der Brandschutz-nachweis gem. BayBO zu erstellen und falls erforderlich (nach Art. 62, Abs. 3 Satz 3 BayBO) entsprechend zu prüfen.

Aus dem Bebauungsplan kann kein Baurecht ohne Würdigung des Brandschutzes abgeleitet werden.

Denkmalschutz:

Durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird vorgegeben:

- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sichtung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Dorfen, 26.03.2013



Heinz Grundner
1. Bürgermeister

Planverfasser
ARCHITEKT.UR
Ulrich Reiser
Landshuter Str. 2
85435 Erding

Erding, 26.3.2013



Ulrich Reiser, Architekt