

## 2.2 DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

### 2.2.1 LAGE UND GRÖSSE

Das mit der Regierung von Oberbayern abgestimmte Untersuchungsgebiet hat eine Fläche von 46,2 ha und umfasst das Ortszentrum um die Kirchen-, Bahnhof- und Rathausstraße und die direkt anschließenden Wohngebiete. Im Norden verläuft die Grenze des Untersuchungsgebiets entlang der Bahnhofstraße und wird durch die Eschenrieder Straße, die Maistraße und den Gröbenbach begrenzt. Westlich des Gröbenbachs erstreckt sich das Gebiet weiter in Richtung Süden, entlang der Augsburgs Straße bis hin zur Garten- und Frühlingsstraße.

Der Umgriff wurde im Laufe des ISEK-Prozesses zweimal erweitert. Bei der ersten Erweiterung wurden die Grundstücke westlich der Bahnhofstraße mit aufgenommen. Für dieses Gebiet befindet sich derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung, der auf Basis des Ergebnisses eines vorgeschalteten Wettbewerbs entwickelt wird. Die Bebauung der Bahnhofstraße ist ein zentraler Aspekt für die Entwicklung des Zentrums. Die zweite Anpassung wurde südlich der Augsburgs Straße vorgenommen. Hier wurde der Umgriff um wichtige Anknüpfungspunkte erweitert. Die Verknüpfung des Zentrums über die stark verkehrlich belastete Augsburgs Straße (Staatsstraße) soll somit genauer betrachtet werden können.

### 2.2.2 GEMEINDLICHE GRUNDSTÜCKS- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Im Untersuchungsgebiet gehören der Gemeinde einige Flächen westlich der Bahnhofstraße. Auch entlang der Rathausstraße sind einige Grundstücke im Eigentum der Gemeinde, wie beispielsweise die „Alte Schule“, der ökumenische Sozialdienst und der angrenzende temporäre Parkplatz. Miteigentümerin ist die Gemeinde an der Fläche der Polizei an der Augsburgs Straße. Der Parkplatz Ährenfeldschule sowie die straßenbegleitenden Flächen am nördlichen Gröbenbach sind ebenfalls gemeindliches Eigentum.

Die restlichen Flächen des Untersuchungsgebiets befinden sich nicht in gemeindlichem Eigentum. Daher sind bei Planungen, die diese Flächen betreffen, die Eigentümer frühzeitig zu informieren und in den Planungsprozess einzubinden.

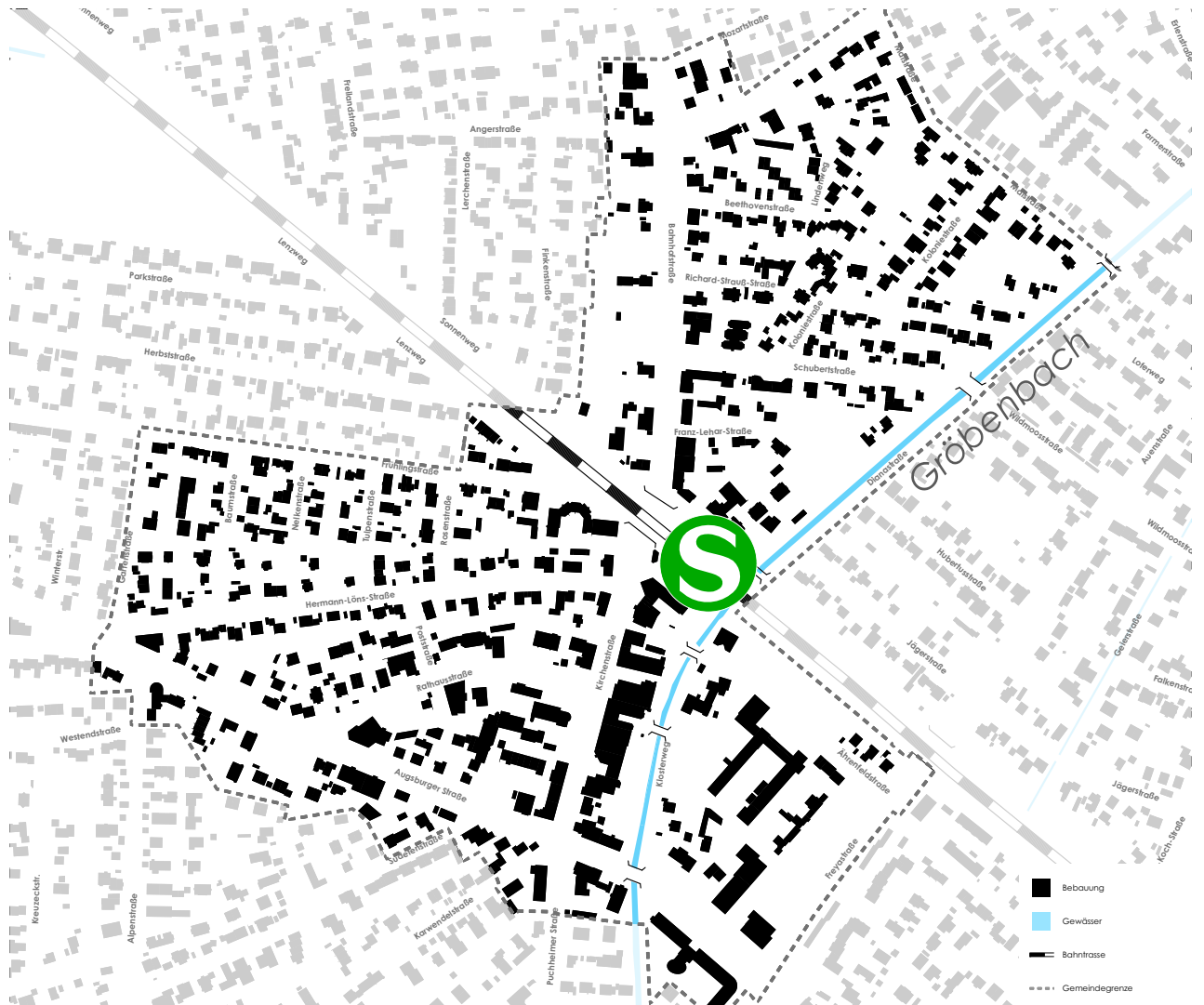


Abb. 6: Umgriff Untersuchungsgebiet

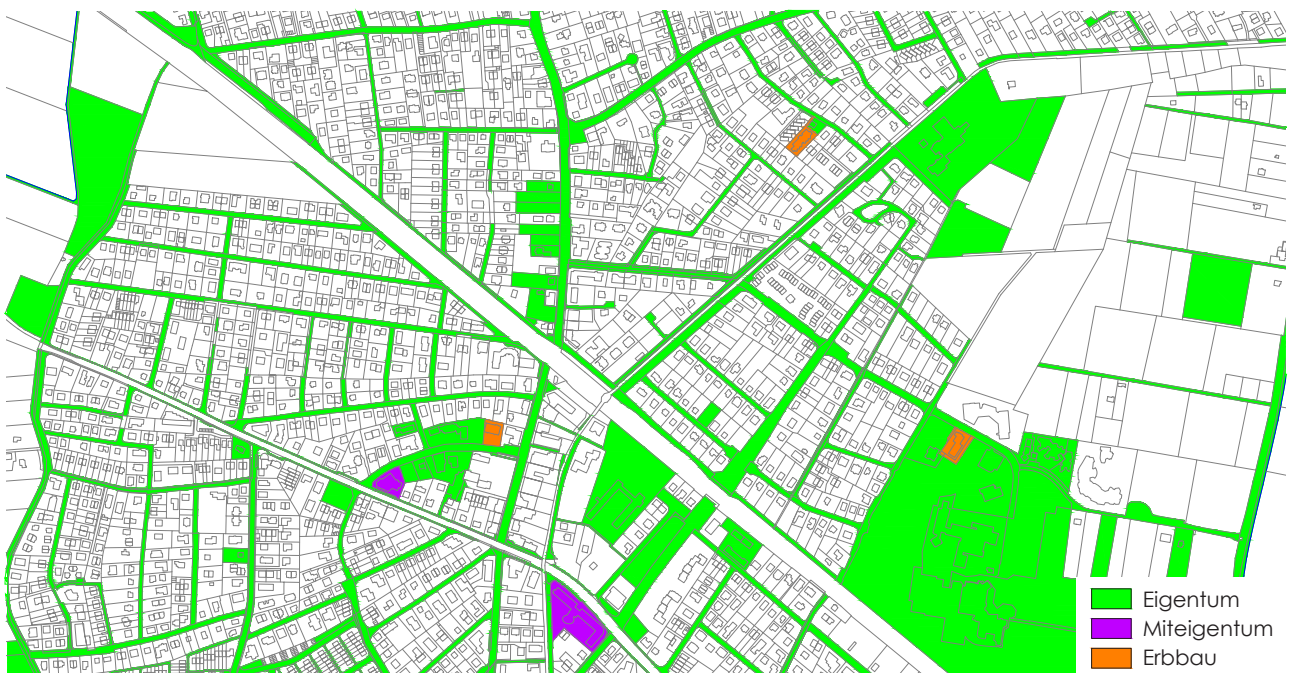


Abb. 7: Grundstücke der Gemeinde Gröbenzell im Untersuchungsgebiet