

Bebauungsplan Olching, Nr. 152, zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 79, für das Gebiet "Esting - zwischen Schloßstraße, Bahnlinie, B 471 und den Südwestgrenzen der Fl.Nrn. 551, 551/1, /4 und /5" zur Aufhebung der Geschößflächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe im MI

Städtebauliche Begründung

Ausgangssituation

Der am 07.07.1995 in Kraft getretene Bebauungsplan Olching Nr. 79 enthält u. a. folgende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:

"2. Art der baulichen Nutzung

a) ...

b) Das mit MI bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

*... Unzulässig sind ferner **Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 300 m² ...**"*

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht der planerische Hintergrund dieser Festsetzung leider nicht hervor, dürfte aber wohl darin zu sehen sein, dass die Gemeinde das im Flächennutzungsplan definierte, abgestufte System zentraler Bereiche in Olching auf diese Weise verwirklichen wollte.

Dieses im Flächennutzungsplan unter Ziffer 4.5 Nr. 2 definierte allgemeine Planungsziel lautet u. a.:

"Um langfristig ein gestalterisches und funktionales Bezugssystem zwischen den ehemals selbständigen Gemeinden aufzubauen und die Identifikation der Bewohner mit ihrer Gemeinde zu verstärken, soll ein abgestuftes System zentraler Bereiche für die Gemeinde entwickelt werden:

- Die Ortsmitte Olching (Bereich Hauptstraße zwischen Roßhaupter Platz und S-Bahn sowie die angrenzenden Seitenstraßen) als Einkaufsachse mit zentralen Einrichtungen und Dienstleistungen für alle Bürger (Rathaus, Post, Schulen).*
- Die Ortsteilzentren Alt-Esting (Bereich Schloßstraße, einzelne Geschäfte vorhanden), Neu-Esting (Bereich Senserstraße), Geiselbullach (Bereich Oberanger/Dachauer Straße, bisher kein Ansatz vorhanden) mit Einrichtungen der Grundversorgung für die Bewohner der Ortsteile wie z. B. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastwirtschaft, Poststelle, ggf. mit zentralen Einrichtungen*
- ..."*

Da das Ortsteilzentrum Neu-Esting zum einen seinen Schwerpunkt im Bereich der Senserstraße haben sollte und zum anderen gegenüber der Ortsmitte qualitativ abgestuft sein soll, wurde offensichtlich eine Größenbegrenzung der Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Mischgebietes südlich des S-Bahnhaltepunktes Esting für erforderlich gehalten.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aus heutiger Sicht ist zu erkennen, dass sich zum einen das Ortsteilzentrum durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes "Raum Schulhaus" und durch die derzeit anlaufende Bebauung an der Ringstraße/Ecke Dachauer Straße etwas von der Senserstraße weg in Richtung S-Bahnhaltepunkt Esting verlagert, was ortsplanerisch sicherlich nicht falsch ist, und zum anderen sich die Größen existenzfähiger Einzelhandelsbetriebe, insbesondere von Supermärkten die der verbrauchernahen Versorgung dienen, nach oben entwickelt haben. Die Ansiedlung eines Supermarktes ist für die Entwicklung eines Ortsteilzentrums heute stets unabdingbare Voraussetzung und für die verbrauchernahe Versorgung und gleichzeitig als Ansatzpunkt für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister von überragender Bedeutung.

Unerwünschte Auswirkungen auf die Hauptstraße sind nach Auffassung des Bauamtes auch bei Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes bis zur maximalen Größe die im Mischgebiet zulässig ist (1.200 m² Geschossfläche, dies entspricht etwa einer Verkaufsfläche von 700 - 800 m²; s. § 11 Abs. 3 BauNVO) nicht zu befürchten.

Eine Verkaufsfläche von 700 m² wird inzwischen auch als unterste Grenze für einen rentabel geführten modernen Einzelhandelsbetrieb angesehen (Möller/Weiss, Die Baunutzungsverordnung, Kommentar zu § 11 Abs. 3, S. 143).

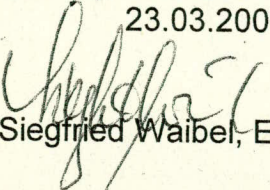
Zur Verwirklichung des genannten ortsplanerischen Zieles erscheint es daher erforderlich, den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 300 m² Geschossfläche in Festsetzung 2 b des Bebauungsplanes Olching Nr. 79 aufzuheben.

Verfahren

Da es sich bei der Größenbegrenzung von Einzelhandelsbetrieben im vorliegenden Fall um keinen Planungsgrundzug des zu ändernden Bebauungsplanes handelt, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, das hier zweckmäßigerweise in Form einer öffentlichen Auslegung und paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange unter Verzicht auf das Verfahren nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) durchgeführt werden sollte.

Olching, 06.12.1999

23.03.2000


Siegfried Waibel, Erster Bürgermeister

