

Gemeinde

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplanaufhebung und
Neuaufstellung

Nr. 165 „Gewerbegebiet Teil III Münchner- /
und Roggensteiner Straße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: Olc41_284

Bearb.: Lö

Plandatum

05.02.2007 (Vorentwurf)
16.10.2007
24.01.2008

Begründung

Inhalt

A Städtebauliche Begründung	3
1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets.....	3
4 Inhalt der Planung	3
5 Grünordnung, Eingriffsregelung	5
6 Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
B Umweltbericht	6
1 Vorbemerkung zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben	6
2 Umweltprüfung des Vorhabens	7
3 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung	10
4 Zusammenfassung Umweltbericht	11
C Zusammenfassende Erklärung	12
D Anhang	13
1 Schallschutzgutachten (DorschConsult).....	13

A Städtebauliche Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Olching hat am 05.02.2007 beschlossen auf Grundlage der Antragsunterlagen von Grundstückseigentümern, den Bebauungsplan Nr. 64 Gewerbegebiet Teil III Münchner- / Roggensteiner Straße zu ändern. Die Antragsteller beabsichtigen auf ihrem Grundstück eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes. Hierzu ist insbesondere die Erhöhung der derzeit gültigen GFZ von 0,65 auf 0,85 sowie eine teilweise Verschmälerung des festgesetzten Grünstreifens notwendig. Da eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich ist, sollen diese Änderungen im gesamten Planbereich vorgenommen werden. In soweit soll der gültige Bebauungsplan insgesamt aufgehoben und in einem Verfahren neu erlassen werden. Der neue Bebauungsplan erhält die Nr. 165. Da die derzeit gültige GFZ mit 0,65 relativ niedrig angesetzt ist, ist eine Erhöhung städtebaulich vertretbar und dient einerseits den Erfordernissen der ansässigen Betriebe in Bezug auf Betriebserweiterungen und damit gleichzeitig einer besseren Ausnutzung von bereits bebauten Flächen im Sinne des Flächensparens.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching als Gewerbegebiet dargestellt. Für den gesamten Planungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 64 Gewerbegebiet Teil III Münchner- / Roggensteiner Straße einschließlich seiner Änderungen. Dieser wird in seinem gesamten Bereich durch den hier vorliegenden Plan Nr. 165 ersetzt. Das Gewerbegebiet Münchner-/ Roggensteiner Straße wurde in Teilbebauungsplänen entwickelt. Der vorliegende Plan ist der Teil III des gesamten Gewerbegebiets.

3 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Olching und ist Teil des Gewerbegebiets zwischen Münchner und Roggensteiner Straße. Es umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 478, 478/3, 467, 465, 464, 477/1, 478/4, 466/3, 475, 475/2, 76/2, 476, 466/1, 466/2, 466, und 477 der Gemarkung Olching.

Im Norden und Osten grenzen die Gewerbeflächen Teil I und Teil II des Gewerbegebiets zwischen Münchner und Roggensteiner Straße an das Planungsgebiet. Im Süden schließt sich der landwirtschaftlich genutzte Außenbereich an. Im Westen abgesetzt durch einen ca. 20 m breiten als Fußwegeverbindung angelegten Grünstreifen verläuft die Roggensteiner Straße. Westlich der Roggensteiner Straße befinden sich im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohngebiete dargestellte Siedlungsbereiche der Gemeinde. Das Planungsgebiet ist bis auf einzelne Grundstücke bebaut und wird gewerblich genutzt. Zum Ortsrand besteht eine Eingrünung.

4 Inhalt der Planung

4.1 Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 6,4 ha. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet, dass hinsichtlich seiner Emissionen auf Grund der Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten eingeschränkt ist. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, weil sie einerseits nicht den

Belastungen des Gewerbegebiets ausgesetzt werden sollen und andererseits bei Bedarf an besser geeigneten Orten im Gemeindegebiet angesiedelt werden sollen. Vergnügungsstätten sind ebenfalls ausgeschlossen, da sie dem angestrebtem hochwertigen Charakter des Gewerbegebiets zu wider laufen.

Ausgeschlossen werden sollen zudem Betriebe des isolierten Einzelhandels. Dies dient in erster Linie dem Schutz und der Erhaltung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur, aber auch dem Zweck, das Gewerbegebiet mittelständischen Betrieben vorzubehalten. Den Betrieben soll es aber ermöglicht werden, in untergeordnetem Umfang im Rahmen ihrer Produktion/Tätigkeit Verkaufsstellen einzurichten.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind weitgehend umgesetzt und werden entsprechend festgesetzt. Lediglich die vorgesehene Verbreiterung auf 20 m an zwei Stellen der südlichen Ortsrandeingrünung wird zu Gunsten einer besseren Grundstücksausnutzung aufgegeben. Die wegfalenden Pflanzflächen haben einen Umfang von ca. 600 qm und wurden bisher aber noch nicht angelegt. Aus städtebaulicher Sicht ist die durchgehend 10 m breite Ortsrandeingrünung ausreichend und eine Verschmälerung der Streifen daher vertretbar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Maßgeblicher Auslöser der Bebauungsplanänderung ist die Erhöhung des Maßes der Nutzung durch Erhöhung der zulässigen Geschossfläche von 0,65 auf 0,85. Damit wird eine bessere Ausnutzung der Gewerbefläche ermöglicht, ohne eine höhere Versiegelung des Gebiets zu bewirken. Dies trägt auch der Tatsache Rechnung, dass sich im Gewerbegebiet neben flächenintensiven Betrieben auch Büronutzungen niedergelassen haben, die durch einen sparsameren Umgang mit Fläche durch geschossweise Nutzung gekennzeichnet sind. Die weiteren Festsetzungen zum Maß der Nutzung wie GRZ, Geschossigkeit und Wandhöhen werden nicht geändert

4.3 Bauliche Gestaltung

Das Planungsgebiet hat eine exponierte Lage am südlichen Ortsrand von Olching. Darauf wurde bereits bei der Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplans durch Festsetzung einer Ortsrandeingrünung sowie maximalen First und Wandhöhen und Vorschriften zur Gestaltung von Fassaden und Dachflächen. Diese Festsetzungen, die der städtebaulichen Einfügung dienen, wurden weitgehend übernommen. Gegebenenfalls wurden im Sinne einer Aktualisierung geringfügige Änderungen/bzw. Ergänzungen in der Formulierung der Festsetzungen vorgenommen. Jegliche Grenzbebauung wird ausgeschlossen. Dies gilt auch für Grenzgaragen. Ziel ist eine durchgehende Bebauung zu verhindern und einen Grünstreifen zwischen den Grundstücken zu ermöglichen.

Die ebenfalls gestalterisch bedeutsamen Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen wurden in einigen Punkten ergänzt und konkretisiert.

Die gestalterische Funktion des Grünstreifens entlang der Roggensteiner Straße soll nicht durch eine unangemessene Lagerung von gewerblichen Materialien geschmälert werden. Dem dient das Verbot des Lagerns und Stapelns von Materialien, die in Richtung Grünstreifen wirken.

4.4 Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner Immissionen eingeschränkt, um die benachbarten Wohngebiete vor unzumutbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Die

flächenbezogenen Schallleistungspegel sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung von DorschConsult aus dem Jahr 1986 abschnittsweise festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden ohne neuerliche schalltechnische Untersuchung übernommen.

Ebenfalls dem Immissionsschutz Rechnung getragen wird durch den Ausschluss von Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind.

Auf das Plangebiet wirken ggf. Lärmimmissionen aus der Verkehrsbelastung der westlich verlaufenden St 2069 ein. Der bauliche Schallschutz nach DIN 4109 ist auf der Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen. Als Anhaltspunkt werden die aktuellen Verkehrsbelastungszahlen mit einer täglichen Belastung von DTV 9777 KFZ/Tag und davon Schwerlastverkehr 229 KFZ/Tag angegeben (2000). Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

5 Grünordnung, Eingriffsregelung

Das in weiten Teilen umgesetzte Grünordnungskonzept wurde in den neuen Bebauungsplan übernommen. Lediglich die südliche Eingrünung wird nun einheitlich auf 10 m Breite festgesetzt. Dies entspricht der Situation vor Ort. Bereits angelegte Bepflanzungen gehen mit dieser Maßnahme also nicht verloren. Da das Gebiet bereits als Gewerbegebiet genutzt wird, und die Erhöhung der Geschossfläche zwar eine Steigerung des Maßes der Nutzung bedeutet, aber keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bedeutet, werden Ersatzmaßnahmen für diese Änderung nicht für notwendig gehalten, da kein erstmaliger Eingriff im Sinne des BNatschG vorliegt. Durch die Verschmälerung des Grünstreifens gehen zwar ca. 600 qm ursprünglich festgesetzte Grünfläche verloren. Dies wird aber ausgeglichen durch die neue und verbesserte Festsetzung zur versickerungsfähigen Gestaltung und Eingrünung von Stellplätzen.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bereits durch Straßen, sowie Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen. Neue Anforderungen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Die wasserrechtlichen Hinweise zur Ableitung von Abwasser-, Niederschlagswasser und zur Versickerung wurden aktualisiert.

B Umweltbericht

1 Vorbemerkung zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben

1.1 Vorbemerkung zum Umweltbericht

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist, soweit das Verfahren nicht im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt wird, auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Für die vorliegende Planung, die in ihrem überplanten Bereich deckungsgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 64 Gewerbegebiet Teil III Münchner- / Roggensteiner Straße ist, und auch zum Großteil dessen Festsetzungen in aktualisierter Form übernimmt, wird erstmalig ein Umweltbericht erstellt. Da das Gewerbegebiet zum größten Teil bereits umgesetzt ist, betrachtet der vorliegende Umweltbericht in erster Linie etwaige Auswirkungen der in der Neuplanung gegenüber dem alten Bebauungsplan vorgenommenen Veränderungen.

Falls erforderlich wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben. Ein Scoping-Termin fand nicht statt.

1.2 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Art des Gebietes: GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der Nutzung: Festsetzung einer max. Nutzung durch GRZ und GFZ

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Werner-von-Siemens-Str.

Flächenbedarf: ca. 6,4 ha

1.3 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan München sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm usw.).

Ferner ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching und der hierin integrierte Landschaftsplan zu beachten.

Für die einzelnen Fachziele sind vor allem relevant:

Bodenschutz	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß; Sicherung der Funktionen des Bodens (Versickerungsfähigkeit, Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden).
<i>Berücksichtigung</i>	<i>Nachverdichtung eines bereits in Nutzung befindlichen Gewerbegebiets</i>
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe, Staub usw.); insbesondere Vermeidung von Lärmbelastungen der angrenzenden Wohngebiete

<i>Berücksichtigung</i>	<i>Schallschutzmaßnahmen: Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels. Ausschluss von nach §4 BImSchG genehmigungspflichtigen Anlagen</i>
Wasserschutz	Schutz von Oberflächen- und Grundwasser; Erhalt und Verbesserung der natürlichen Rückhaltefähigkeit des Bodens und des Geländes für Niederschläge;
<i>Berücksichtigung</i>	<i>Maßnahmen zur natürlichen Regenwasserableitung/ - Versickerung sind soweit rechtlich zulässig zu ergreifen;</i>
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz; Schutz und Erhalt von Lebensräumen; Schutz der Erholungsfunktion der Landschaft; Schutz und Verbesserung des Landschaftsbilds; Minimierung und Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.
<i>Berücksichtigung</i>	<i>Rahmeneingrünung der gewerblich genutzten Fläche, Baurecht grundsätzlich bereits vorhanden; keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich</i>

2 Umweltprüfung des Vorhabens

2.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen	Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm Arten- und Biotopschutzprogramm Fürstenfeldbruck (1999) gemeindlicher Landschaftsplan (1985), derzeit gültiger Flächennutzungsplan, Luftbild 2003
Gebietsbezogene Grundlagen	eigenen Begehung / Bestandserhebung Bebauungsplan mit grünordnerischen Aussagen
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Für diesen Plan wurde bisher nur eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Weitere Anpassung im Verfahren sind möglich.

2.2 Vorprüfung

Vorprüfung / Teil 1		Schutzgüter	
Merkmal	Auswirkung ja / nein	erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
Boden	nein		keine höhere Versiegelung als bereits zulässig
Wasser	nein		aktualisierte Hinweise zur Entwässerung
Luft (Schadstoffe, Staub, Geruch)	nein		keine Veränderung der Festsetzungen
Klima	nein		Kleinklima
Emissionen / Im-	nein		Festsetzung von Schal-

missionen (Lärm)			leistungspegeln
Pflanzen und Tiere	nein		Verringerung der Grünfläche um ca. 600 qm
Landschaftsbild / Erholung	nein		nach wie vor Höhenbeschränkung der Bauwerke und Randeingrünung
Kulturgut	nein		
Sachgut	nein		
Mensch / Gesundheit	nein		
Wirkungsgefüge untereinander	nein		keine gegenseitige Verstärkung

Vorprüfung / Teil 2		Schutzgebiete	
Merkmal	Auswirkung ja / nein	erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)	nein		
SPA Gebiet (Vogelschutzrichtlinie)	nein		
Naturschutzgebiete	nein		
Naturdenkmale	nein		
Landschaftsschutzgebiete	nein		
geschützte Landschaftsbestandteile	nein		
geschützte Biotope	nein		
Überschwemmungsgebiete	nein		
Wasserschutzgebiete	nein		
sonstige Schutzausweisungen	nein		
Denkmalschutz	nein		Mit archäologischen Bodenfunden ist zu rechnen. Hinweis auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.
Gebiete mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Umweltqualitätsnormen	nein		

2.3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)

Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Änderung des Bauleitplanes entspricht einer Bestandserhebung vor Ort.

Gebietscharakter: zum großen Teil bereits bebautes Gewerbegebiet mit bereits umgesetzten Grünordnungsmaßnahmen

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur in den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünzonen	geringe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz
Boden	Bis auf zwei brach liegende Grundstücke ist Versiegelung bereits erfolgt	geringe Bedeutung für den Bodenschutz
Wasser	Kein ausgewiesenes Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet; Flächen nur noch zum Teil mit Versickerungsleistung (Grundwasserneubildung)	mittlere Bedeutung Grundwasserneubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung
Luft	Belastung durch vorhandene Gewerbebetriebe	keine Erhöhung der bereits zulässigen Belastung
Klima	z.T. unversiegelte Flächen	geringe Bedeutung für Kleinklima
Landschaftsbild und Erholung	bestehendes Gewerbegebiets, am südlichen Ortsrand	keine Bedeutung für die Erholungsnutzung Bedeutung für das Landschaftsbild vorhanden
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Wohnbebauung in der Nachbarschaft	Maßgebliche Grenzwerte zum Immissionsschutz müssen eingehalten werden.

2.4 Durch das Vorhaben zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterscheiden: gering, mittel und hoch

Schutzgut	Auswirkung	Bemerkung zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	gering	Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf Grund der Nutzung nur in geringem Maße von Bedeutung. Verlust von 600 qm Grünfläche unmaßgeblich
Boden	mittel	Der zulässige Versiegelungsgrad (GRZ 0,6) wird durch den Bebauungsplan nicht erhöht. Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke wird durch Erhöhung der GFZ verbessert. Dadurch kann ein Beitrag zum Flächensparen geleistet werden
Wasser	gering	Verbesserung durch Festsetzung einer versickerungsfähigen Stellplatzgestaltung
Luft	gering	Neue oder andersartige Nutzungen als bisher werden nicht ermöglicht
Klima	gering	Der zulässige Versiegelungsgrad (GRZ 0,6) wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht
Landschaftsbild / Erholung	gering	Eingrünungsmaßnahmen auch weiterhin vorgesehen. Wegfall der kurzen 20 m breiten Eingrünung ohne negative Auswirkung auf die Gesamtgestaltung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	gering	keine wesentlichen Änderungen der Festsetzungen mit Auswirkungen auf en Mensch und seine Gesundheit

3 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

3.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung

Prognose bei Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung):

Mittelfristig Umsetzung der gültigen Bebauungsplanung. Eventuell neue Flächeninanspruchnahme durch bei Betriebserweiterungen zur Umsiedlung gezwungene Betriebe, da Geschossfläche nicht ausreichend dimensioniert.

3.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Keine sinnvollen vorhanden.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Für die Überwachung der Umweltauswirkungen hat die Gemeinde einen eigenen Gestaltungsspielraum.

Da insbesondere die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung der Vermeidung und Verminderung von negativen Umweltauswirkungen (z.B. der Beeinträchtigung

C Zusammenfassende Erklärung

Die Zusammenfassende Erklärung muss nach § 10 Abs. 4 BauGB folgende Angaben enthalten:

- Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.
-

Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde u.a. über die Zulässigkeit von Wohnungen im Gewerbegebiet diskutiert, mit dem Ergebnis, dass diese gemäß Gesetzestext der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise und dem Gewerbebetrieb untergeordnet zulässig sind. Separate Wohnhäuser sind aufgrund von Nutzungskonflikten und aus städtebaulicher Sicht, nicht zulässig. Eine übermäßige Beeinträchtigung von Gewerbebetrieben wird nicht befürchtet. Die festgesetzten Schalleistungspegel sollen dahingegen die Lärmwerte in den angrenzenden Wohngebieten einhalten. Daneben wurde einige, wenige redaktionelle Änderungen von Festsetzungen und Hinweisen behandelt, die aber die grundsätzliche Zielrichtung, das bestehende Gewerbegebiet besser auszunutzen nicht in Frage stellen.

Umweltbelange

Im Rahmen der Planaufstellung wurde auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung von Dorsch Consult, die Festsetzungen zum Immissionsschutz überarbeitet, mit der Zielrichtung die maßgeblichen Lärmgrenzwerte in den angrenzenden Wohngebiete einzuhalten. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt. Der Bebauungsplan leistet dahingegen einen Beitrag zum Flächensparen, da er Bestandsgebiete besser ausnützt, bei fast gleich bleibender Versiegelung. Als Monitoringmaßnahme ist eine zweijährliche Kontrolle der Festsetzungen zur Grünordnung, insbesondere der Anlage von Pflanzungen oder der Anlage von versickerungsfähigen Bodenbelägen, vorgesehen.

Planalternativen

Da es sich um eine Bestandsbebauungsplan handelt, mit der Zielsetzung das Maß der Nutzung anzuheben und damit bereits bestehende Flächen besser auszunutzen, wurden keine Planalternativen aufgestellt bzw. geprüft.

D Anhang

1 Schallschutzgutachten (DorschConsult)

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Gewerbegebiet an der
Roggensteiner Straße

0 1 c h i n g

April 1986



Ingenieurgesellschaft mbH
Consulting Engineers
Hansastr. 20

I N H A L T

	Seite
1. Allgemeines	1
2. Grundlagen	1
3. Örtliche Situation	1
4. Ermittlung der Schallimmissionen durch vorhandene Betriebe	2
4.1 Tengelmann-Markt	2
4.2 Getränkemarkt Krämer	3
5. Ermittlung der flächenbezogenen Schall- leistungspegel der geplanten Gewerbeflächen	4

Anlage 1 Lageplan M = 1 : 1 000

1. Allgemeines

Die Gemeinde Olching beabsichtigt, für das Gewerbegebiet an der Roggensteiner Straße (südlich der Einmündung der Heimgartenstraße) einen Bebauungsplan zu erstellen. Da das geplante Gewerbegebiet im Westen an ein allgemeines Wohngebiet angrenzt, gilt es, an diesem Wohngebiet festzustellen,

welche Schallemissionen infolge des geplanten Gewerbegebietes auf das Wohngebiet einwirken dürfen, um die Immissionsgrenzwerte unter Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbegebietes (an der J.-G.-Gutenberg-Str.) einhalten zu können. Mit dieser Zielsetzung beauftragte die Gemeinde Olching die DORSCH CONSULT Ingenieurgesellschaft mbH München mit der Durchführung vorliegender schalltechnischer Untersuchung.

2. Grundlagen

Als Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage wurde die DIN 18005, Teil 1, Entwurf 1982 (Schallschutz im Städtebau) und hinsichtlich der einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) verwendet. Danach sind an allgemeinen Wohngebieten Immissionsgrenzwerte von tagsüber (7.00 - 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 - 7.00 Uhr) 40 dB(A) infolge Gewerbelärms einzuhalten.

3. Örtliche Situation

Das geplante Gewerbegebiet liegt östlich der Roggensteiner Straße. Es grenzt im Norden und Osten an vorhandenes Gewerbegebiet, im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen an ein allgemeines Wohngebiet an. Dieses Wohngebiet ist durch die Roggensteiner Straße und eine ca. 20 m breite Grünfläche von dem geplanten Gewerbegebiet getrennt.

Von den im vorhandenen Gewerbegebiet befindlichen Betrieben sind der Tengelmänn-Markt und der Getränkemarkt Krämer durch ihre Nähe und der ungestörten Schallausbreitung der Betriebsgeräusche zur betroffenen Wohnbebauung hin für diese Untersuchung relevant.

● Als Berechnungspunkte (Immissionspunkte (Ip)) wurden drei Gebäude der westlich der Roggensteiner Straße liegenden Wohnbebauung ausgewählt (siehe Anlage 1).

4. Ermittlung der Schallimmissionen durch vorhandene Betriebe

4.1 Tengelmänn-Markt

Für das westlich der Roggensteiner Straße liegende Wohngebiet (Ip 1-3) ist der Lieferverkehr zum Tengelmänn-Markt und die entsprechende Ladetätigkeit als eine der maßgeblichen Lärmquellen zu nennen, da die LKW-Anfahrt am westlichen und südlichen Rand des Betriebsgeländes entlang führt, und sich die Laderampe auf der Südseite des Betriebsgebäudes befindet.

● Für die Berechnung wurden 10 LKW pro Tag nach Angabe des Filialleiters, zugrundegelegt. Von diesen 10 LKW beliefert 1 LKW den Markt vor 7.00 Uhr. Für die An- und Abfahrt auf dem Betriebsgelände wurde mit 1 Minute, für die Ladetätigkeit pro LKW mit 30 Minuten gerechnet. Der Schalleistungspegel beträgt für einen fahrenden LKW 110 dB(A) (schwerer LKW).

Für das Be- und Entladen von LKW wurde ein Meßwert von 62 dB(A) in 10 m Entfernung (s. schalltechnische Untersuchung Krone-Center, Geiselbullach) angesetzt. Daraus errechneten sich an der Wohnbebauung (Ip 1 - 3) folgende Schallimmissionen in dB(A):

	Anfahrt			Entladen			Summe	
	Abstand	Tag	Nacht	Abstand	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP 1	125 m	38	28	150 m	33	27	40	30
IP 2	70 m	44	34	100 m	37	30	45	36
IP 3	200 m	33	23	210 m	31	23	35	26

.2 Getränkemarkt Krämer

Für den Getränkemarkt Krämer kann ebenfalls der LKW-Verkehr an der westlichen Grundstücksgrenze und das Be- und Entladen der LKW mit Gabelstaplern als Hauptschallquelle bezogen auf die Immissionspunkte 1 - 3 genannt werden.

Der Berechnung zugrunde liegen, nach Auskunft des Inhabers, durchschnittlich tagsüber von 7.00 - 22.00 Uhr 20 LKW, davon sind 5 als schwere LKW (Lastzüge) und 15 als mittlere und leichte LKW zu bezeichnen. In der Zeit von 6.00 - 10.00 Uhr ist mit einem mittleren bzw. leichten LKW zu rechnen. Die Dauer der Anfahrt auf dem Firmengelände beträgt pro Fahrzeug 30 sec.

Für das Be- und Entladen sind für einen schweren LKW (Lastzug) 30 Minuten und für einen mittleren und leichten LKW 15 Minuten anzusetzen. Dabei können bis zu 3 Gabelstapler (2 Stapler mit Verbrennungsmotor, 1 Stapler mit E-Motor) eingesetzt werden. Für einen fahrenden, schweren LKW ist ein Schallleistungspegel von 110 dB(A) und für einen mittleren bzw. leichten LKW ein solcher von 100 dB(A) anzusetzen.

Für einen Gabelstapler mit Verbrennungsmotor (Linde H 15) wurde über eine Schallpegelmessung beim Entladen eines LKW ein Schallpegel (L_{max}) von 76 dB(A) in 5 m Entfernung ermittelt.

Es errechneten sich für das Anfahren und das Be- und Entladen der LKW an den Ip 1 - 3 folgende Schallimmissionen in dB(A):

	Anfahrt			Be- und Entladen			Summe	
	Abstand	Tag	Nacht	Abstand	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Ip 1	260 m	26	10	260 m	36	25	37	25
Ip 2	200 m	29	13	200 m	39	28	40	28
IP 3	330 m	23	8	330 m	34	23	34	23

Aus den im Kap. 4.1 und den oben genannten Schallimmissionen errechnen sich folgende Schallimmissionen (in dB(A)) infolge vorhandener Gewerbebetriebe:

	Tengelmann-Markt		Getränkemarkt		Summe	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Ip 1	40	30	37	25	42	32
Ip 2	45	36	40	28	46	36
Ip 3	35	26	34	23	37	28

5. Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel der geplanten Gewerbeflächen

An der Wohnbebauung westlich der Roggensteiner Straße sind unter Berücksichtigung der Schallimmissionen infolge der vorhandenen Gewerbebetriebe (s. Kap. 4) und der geplanten Gewerbeflächen die Immissionsgrenzwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Weiter ist zu berücksichtigen, daß sich das Gewerbegebiet weiter nach Süden ausbreiten und zusätzliche Schallimmissionen an der Wohnbebauung bewirken könnte (Summenwirkung). Dies trifft vor allem auf den Ip 3 zu.

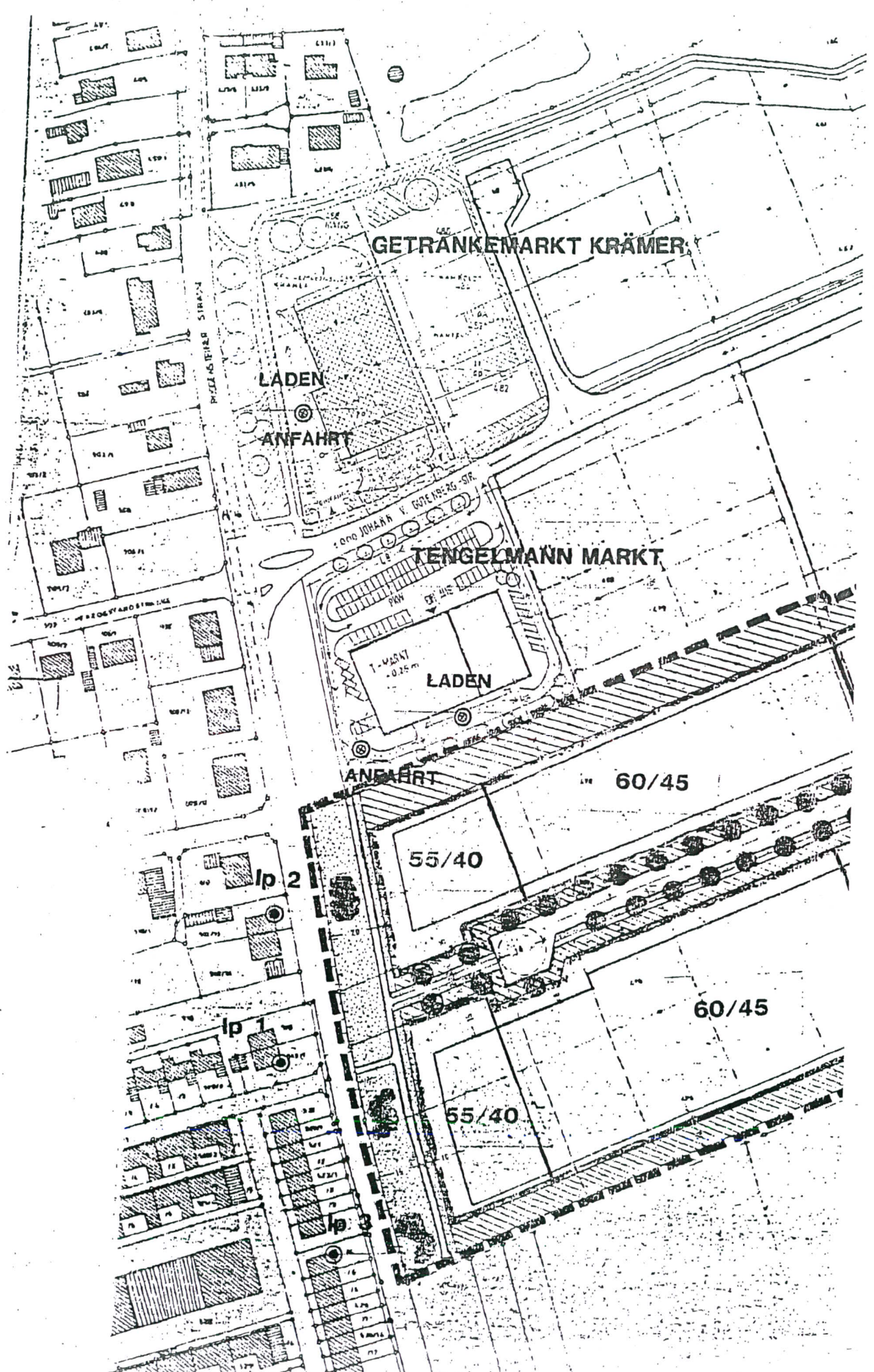
Durch die aus der Anlage 1 ersichtliche Flächenaufteilung mit unterschiedlichen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind an der relevanten Wohnbebauung durch das geplante Gewerbegebiet folgende Schallimmissionen in dB(A) zu erwarten:

	Tag	Nacht
Ip 1	52	37
Ip 2	52	37
Ip 3	51	36

Oberlagert man diese Schallimmissionen mit den Schallimmissionen der vorhandenen Betriebe (s. Kap. 4), errechnen sich folgende Gesamtschallimmissionen (in dB(A)):

	Tag	Nacht
Ip 1	52	38
Ip 2	53	40
Ip 3	51	37

Vergleicht man die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte von 55 dB(A) tags/ 40 dB(A) nachts mit den genannten Gesamtschallimmissionen, so ist am Ip 1 eine Unterschreitung des Grenzwertes von 2 dB(A) und am Ip 3 eine solche von 3 dB(A), jeweils nachts, gegeben. Mit diesen Unterschreitungen wird eine mögliche weitere Ausdehnung des Gewerbebetriebes berücksichtigt, ohne daß die Grenzwerte an den Ip 1 - 3 überschritten werden.



GETRÄNKEMARKT KRÄMER

LADEN

ANFAHRT

TENGMANN MARKT

LADEN

ANFAHRT

60/45

55/40

60/45

55/40

lp 2

lp 1

lp 3

1.000 JOHANN V. ROTENBERG STR.

PRINZESSINEN STRASSE

1. MARKT - 0,25 m