

Gemeinde

Olching

Lkr. Fürstentfeldbruck

8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans
Olching Nr. 76 „Hauptstraße II“ für die Flurnummern
418 und 420

Planfertiger

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

15.06.2010

19.08.2010

Begründung

4 Planungsziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Ziel der 8. Bebauungsplanänderung ist die Regelung der Nachverdichtung auf der auf Fl.Nr. 420 vorhandenen Baulücke. Während 1996 die Bebauung der Fl.Nr. 420 aufgrund des Grünbestandes nicht in Betracht gezogen wurde, soll nun, infolge des Wegfalls der dortigen Gehölze (Windbruch), eine Nachverdichtung – wie sie ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässig wäre – ermöglicht werden. Dazu soll die Baulücke auf Fl.Nr. 420 durch einen zusätzlichen Baukörper geschlossen werden.

Die Art der Nutzung als Mischgebiet wird beibehalten, infolge der direkten Nachbarschaft zu Allgemeinen Wohngebieten ist für die Baulücke ein gemischt genutztes Gebäude mit nicht störenden Nutzungen (Wohnen/ Büro) geplant.

Die geplante Bebauung entspricht einer maßvollen Nachverdichtung. Die Erschließung des neu zu bebauenden Grundstücksabschnittes der Fl.Nr. 420 soll direkt von der Martinstraße erfolgen. Zur Sicherung kurzer Erschließungswege wird der Bauraum für das Hauptgebäude sowie die Garagenflächen, auf denen auch offene Stellplätze möglich sind, zur Martinstraße hin orientiert. Dazu wird der grundstückübergreifende Bauraum (Stand 1996: GF 800, dreigeschossig) im Nordosten des geplanten Neubaus verkürzt, sodass die Zufahrt zu Fl.Nr. 420 entlang der Grundstücksgrenze erfolgen kann. Die Verkürzung des vorhandenen Bauraums geht mit einer GF-Minderung (-200 qm) einher, die durch die GF des neuen Bauraums ausgeglichen wird. Die Verlagerung von Baurecht zugunsten der Fl.Nr. 420 wird vom Grundstückseigentümer der beiden Fl.Nrn. 418 und 420 befürwortet. Das System der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über bauraumbezogene Geschossflächen und die Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten: Der neue Bauraum auf Fl.Nr. 420 erhält für ein zweigeschossiges Gebäude eine GF von 350 qm. Dies entspricht den festgesetzten Werten für vergleichbare Baukörper in der Nachbarschaft. Der verkürzte Bauraum auf Fl.Nr. 418 erhält eine GF von 600 qm bei maximal drei Geschossen. Für die beiden Fl.Nrn. 418 und 420 (die neue Fl.Nr. 418/1 aufgenommen) wird damit eine Gesamt-GF von 3.080 qm erreicht. Trotz des neuen Baukörpers auf Fl.Nr. 420 wird die GF nur um 150 qm erhöht. Zur Bestimmung des Nutzungsmaßes sind die Festsetzungen der vorliegenden 8. Bebauungsplanänderung maßgebend, ältere Regelungen werden ersetzt.

Der Baumbestand auf den beiden Fl.Nrn. wird entsprechend der gegenwärtigen Situation vor Ort im Änderungsplan aktualisiert. Gegenüber dem Bebauungsplan von 1996 entfallen damit einige Gehölzstandorte. Jedoch werden zwei Baumstandorte östlich des neuen Baukörpers ergänzt. Die zu pflanzenden Bäume sind als heimische Laubbaumarten festgesetzt, um die Dominanz fremdländischer Nadelgehölze im Gebiet auszugleichen. Die neuen Baumpflanzungen sollen zudem einen gewissen Ausgleich für verlorene Bestandsgehölze herstellen.

Die Unterbauung der Grundstücke mit Gemeinschaftstiefgaragen ist flächendeckend möglich. Der Stellplatzbedarf soll in erster Linie über oberirdische Garagen und offene Stellplätze gedeckt werden. Entsprechende Flächen für Garagen und Stellplätze sind im Plan festgesetzt. Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Fläche unter Maßgabe der Festsetzung 8.6 erlaubt.

Der Umgriff der Bebauungsplanänderung wird um die Wendelsteinstraße erweitert, die der Hauptstraße untergeordnet als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt wird. Dadurch soll mittelfristig eine Verbesserung der angespannten Parkplatzsituation und eine Verbesserung der Verkehrssituation insgesamt erreicht werden.

1 Verfahren und Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 „Hauptstraße II“ in der Fassung vom 05.12.1996, rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 17.12.1996, soll zur Nachverdichtung im Innenbereich und Sicherung der städtebaulichen Ordnung geändert und ergänzt werden.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II“ umfasst die Flurstücke Nr. 418 und 420 (Gemarkung Olching). Im Änderungsbereich soll die Lage und das Maß der baulichen Nutzung für ein Wohngebäude festgesetzt werden. Die Wendelsteinstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthalten und soll nun im Umgriff der 8. Änderung als verkehrsberuhigter Bereich ergänzt werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weshalb die Änderung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich liegt im Ortszentrum von Olching im Bereich zwischen Wendelsteinstraße und Martinstraße und umfasst ca. 8600 qm. Die beiden Grundstücke wurden in den letzten Jahren nicht baulich verändert. Größtenteils ist der Bestand wie er im Bebauungsplan von 1996 dargestellt ist noch vorhanden. Der 1996 festgesetzte und vorhandene Baum- und Strauchbestand ist jedoch aufgrund von Windbruch nicht mehr überall vorhanden. Die Fläche für das Wohnbauvorhaben auf Fl.Nr. 420 ist unbebaut und unbewachsen.

3 Planungsrechtliche Situation

Für den insgesamt rd. 10 ha großen Bereich des Olchinger Ortszentrums gilt der Bebauungsplan „Hauptstraße II“ in der Fassung vom 05.12.1996. Dieser Bebauungsplan hat das Ziel, städtebauliche Mängel in der Gestaltung der Hauptstraßen-Bebauung mit ihrer heterogenen Bausubstanz und vor allem auch Mängel in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu beheben und Fehlentwicklungen abzuwenden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist gegenwärtig nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Für den Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest. Den beiden Fl.Nrn. 418 und 420 wurden 7 Bauräume mit einer Gesamt-GF von 2.930 qm zugeordnet (ohne Fl.Nr. 418/1). Die Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 418 und 420 wurde 1996 als aufzuhebend festgesetzt. Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Fl.Nr. 418 im Bereich an der Hauptstraße geteilt. HausNr. 83 befindet sich nunmehr auf Fl.Nr. 418/1 und ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ unverändert weiter.

5 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung/ Umweltbelange

Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 ist eine Ordnung der Nachverdichtungsmöglichkeiten. Dabei wird das vorhandene Baurecht (§ 30 BauGB) geringfügig ergänzt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nrn. 2 und 4 BauGB abgesehen werden, da diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayer. Leitfad.

Planfertiger:

München, den 25.08.2010

i. A. Martz
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Olching, den 25.08.2010

Andreas Magg
.....
(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)