

GEMEINDE OLCHING ORTSTEIL NEU-ESTING, AN DER RINGSTRASSE
Bebauungsplan Nr. 49

BEGRÜNDUNG:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplanes Olching, Ortsteil Neu-Esting Nr. 49 an der Ringstraße, liegt ausschließlich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 842 der Gemarkung Esting.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching ist der Planungsbereich als Mischgebiet (Mi) ausgewiesen.

Im bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan der Gemeinde Olching Nr. 49 ist das betroffene Grundstück Fl. Nr. 842 ebenfalls als Mischgebiet (Mi) ausgewiesen.

Die an der Senserstraße ansatzweise vorhandene Ausbildung eines Ortsteilzentrums für Neu-Esting und damit infrastrukturelle Verbesserung der Versorgung durch Einzelgewerbe soll entlang der Dachauer Straße in Richtung Bahnhof Esting ausgebaut werden. Hierzu müssen die nur beschränkt verfügbaren attraktiven Standorte von flächenintensiven (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), immissionsintensiven (Tankstellen) und negativ prägenden, die Wohnnutzung beeinträchtigenden Betrieben (Vergnügungsstätten, Tankstellen) freigehalten werden. (Siehe dazu Festsetzung durch Text Pkt. 3.2 und 3.3).

- Fluglärm

Das Baugebiet liegt im Bereich der Teilzone Ci des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Dementsprechende Schallschutzmaßnahmen sind nötig.

3. Planerisches Konzept

a) Baulich

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bebauungsplanänderung als Maßnahme zur Abwendung einer städtebaulichen Fehlentwicklung handelt, werden die im rechtsgültigen Bebauungsplan noch rechtsgültigen Nutzungsziffern reduziert und die komprimierten Baumassen in Einzelgebäude aufgelöst.

Mit der vorliegenden Planung wird die Gebäudehöhe von der Dachauer Straße her abfallend zu der vorhandenen ebenerdigen Bebauung im Norden des Baugrundstückes über die Einzelgebäude abgestuft.

Die neugefaßten Bauräume bilden ausreichende Freiräume und Zwischenzonen.

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung läßt in den Bauräumen nur flachgeneigte Pultdächer zu, wodurch ein zusätzlicher Ausbau der Dachgeschoße ausgeschlossen ist.

Die Höhenentwicklung der angrenzend vorhandenen Gebäude an der Dachauer Straße wird durch eine Beschränkung nicht erreicht.

Die spätere Geländeoberkante im Planungsbereich orientiert sich jeweils an den vorhandenen Höhen der Dachauer- u. Ringstraße, sowie am Edisonweg.

b) Verkehrlich

Die bestehende äußere Erschließung des Planungsbereiches bleibt unberührt.

- c) Begrünung
Mit Pflanzgeboten für Privatgärten, Gemeinschaftsflächen, begleitendem Grün und Kinderspielplätzen wird eine neue intensive Durchgrünung erreicht.
- d) Schallschutzmaßnahmen
Schallschutzmaßnahmen sind in Punkt 9 der "Festsetzungen durch Text" geregelt. Darüberhinausgehende aktive Maßnahmen sind nicht notwendig.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Der städtebauliche Entwurf hält sich ausschließlich an die vorhandenen Grundstücksgrenzen.

5. Soziale Maßnahmen

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

6. Technische Erschließung

Die Erschließung ist vorhanden und im Bebauungsplan Olching Nr. 49 geregelt.

7. Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Olching zählt zur Zeit ca. 21.000 Einwohner.
Das jährliche Wachstum liegt z.Zt. bei 0,5%.
Durch die Umplanung wird das bestehende Baurecht von 14.212,0 m² (bei 1,1 GFZ) um 1.297,0 m² Geschoßfläche auf 12.915,0 m² Geschoßfläche verringert. (-> GFZ 1,0)
Das Grundstück ist bereits teilweise bebaut.
Nach Abschluß der Maßnahme sind nach Abzug des Bestandes höchstens 95 Wohnungen zu erwarten.
Der mögliche Einwohnerzuwachs beläuft sich demnach auf ca. 218 Personen.

Berechnung:

Gesamte Geschoßfläche 12.915,0 m² ≤ 12.920,0 m²
./.. Gewerbe 2.839,0 m²

./.. Bestand 10.076,0 m²
2.023,0 m²

8.053,0 m²

Wohnfläche 8.053,0 x 0,825 = 6.643,73 m²
Wohnungszahl ./.. 70 m² = 95 Wohnungen
Personenzahl = 218

8. Bauliche Gestaltung

Dem Bebauungsplan ist eine isometrische Darstellung einer möglichen Bebauung des Geltungsbereiches beigelegt.

Olching, den 25.02.1997

Olching, den

.....
Planfertiger 

.....
1. Bürgermeister