

Gemeinde

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 76 Hauptstraße II

5. Änderung im Bereich zwischen Schwojer Straße und
Münchner Straße

Planfertiger

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

Az.: Olc412-43d

Bearb.: Lö

Plandatum

26.06.2006

Begründung

Inhalt

A: Städtebauliche Begründung	2
1 Verfahren und Planungsanlass.....	2
2 Bestand und städtebauliche Situation.....	2
3 Planungsrechtliche Situation	2
4 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung	3
5 Erschließung	3
6 Grünordnung/Eingriff-Ausgleichsregelung.....	3
7 Weitere Festsetzungen	4
B: Zusammenfassende Erklärung gem. §10 Abs. 4 BauGB	4

A: Städtebauliche Begründung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II“ umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 42, 44, 45 und 81/25 sowie Teilflächen der Verkehrsflächen von Fl.Nr. 80, 81/26, 81/21, 1233 und 1233/12, alle Gemarkung Olching.

1 Verfahren und Planungsanlass

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 45 neben dem Bau eines L-förmigen Mehrfamilienhauses mit Ladeneinheiten und Tiefgarage die zusätzliche Errichtung einer Doppelhaushälfte sowie die Anpassung der Stellplatzsituation. Das Vorhaben widerspricht teilweise den derzeitigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Hauptstraße II“. Der Gemeinderat Olching beabsichtigt daher den Bebauungsplan entsprechend zu ändern, um das Vorhaben zu ermöglichen, da es den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich nicht widerspricht. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.

An der Einmündung der Münchner Straße in die Hauptstraße ist außerdem die Einrichtung einer Rechtsabbiegespur geplant. Die entsprechenden Flächen werden in den Umgriff der Bebauungsplanänderung einbezogen. Die Einrichtung einer Rechtsabbiegespur ist seit längerem Wunsch der Gemeinde, um den Verkehrsfluss an diesem Punkt zu verbessern. Derzeit werden die Rechtsabbieger von den Linksabbiegern behindert und es kommt zu langen Stauungen auf der Münchner Straße mit den damit verbundenen Belastungen. Durch die Einrichtung der Rechtsabbiegespur soll die verkehrliche Situation an der Einmündung Münchner Straße/Hauptstraße spürbar verbessert werden.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich liegt im Ortszentrum von Olching im Bereich zwischen Schwojer Straße und Münchnerstraße und umfasst ca. 4310 qm. Das Grundstück Fl.Nr. 45 stellt sich derzeit als Wiese mit einigem Baum- und Gebüsch-Aufwuchs dar. Eine Bebauung ist hier noch nicht vorhanden. Die Geschossigkeit der Nachbarbebauung an der Hauptstraße liegt zwischen IV und II+D. Durch den Baukörper des Mehrfamilien-Wohnhauses wird die bestehende Baulücke an der Münchnerstraße geschlossen.

3 Planungsrechtliche Situation

Der gültige Flächennutzungsplan in der Fassung vom 28.07.1992 stellt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet dar.

Für den insgesamt rd. 10 ha großen Bereich des Olchinger Ortszentrums gilt der 1986 bis 1989 ausgearbeitete und nach Genehmigung durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 21.11.1996 in der Fassung vom 05.12.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hauptstraße II“. Dieser Bebauungsplan hat das Ziel, städtebauliche Mängel in der Gestaltung der Bahnhofstraßen-Bebauung mit ihrer heterogenen Bausubstanz und vor allem auch Mängel in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu beheben und Fehlentwicklungen abzuwenden.

Für den Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest, sowie

einen L-förmigen die Gebäudekubatur relativ eng vorschreibenden Bauraum parallel zur Münchner Straße mit einer zulässigen Geschossfläche (GF) von 1300 qm. Auf die zulässige GF sind auf Grund der hier anzuwendenden BauNVO 1990 und mangels einer anders lautenden Festsetzung nur die Vollgeschosse anzurechnen. Die zulässige GRZ beträgt 0,5. Des Weiteren ist für den gesamten Innenhofbereich des Grundstücks Fl.Nr. 45 die Unterbauung mit einer Gemeinschaftstiefgarage zulässig.

4 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Maß der Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

Um das geplante Doppelhaus im Innenhof zu ermöglichen, wird ein Bauraum mit entsprechenden Festsetzungen zum zulässigen Maß der Nutzung festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird geregelt über die auf den Bauraum bezogene Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche, sowie die Gebietsweise geltende Festsetzung der GRZ. Die hier zulässige GRZ beträgt 0,5

Die Festsetzungen beim Doppelhaus zu Wandhöhe und Zahl der zulässigen Wohneinheiten erfolgen, um die Nachverdichtung im Innenhof auf ein städtebaulich vertretbares Maß zu begrenzen.

Für den Bauraum des L-förmigen Mehrfamilienhauses wird die Festsetzung des Maßes der Nutzung über die GF von 1300 qm nicht geändert. Ebenfalls nicht geändert werden die Festsetzungen für die bereits bestehende Bebauung an der Hauptstraße.

Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan Hauptstraße II sieht vor, dass die Stellplatzpflicht grundsätzlich im gesamten Plangebiet in Gemeinschaftstiefgaragen zu erfüllen ist. Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie durch Planzeichen näher bezeichnet werden. Die vier notwendigen Stellplätze für das neu geplante Doppelhaus sollen oberirdisch untergebracht werden. Für diese Stellplätze werden daher Flächen im Bereich der Zuwegung zum Doppelhaus über Grundstück Fl.Nr. 81/25 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren ist zukünftig die Unterbringung von vier zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen im Eingangsbereich der Münchner Straße 5, sowie im Bereich der Zufahrt von der Münchner Straße zum Innenhof vorgesehen. Auch für diese oberirdischen Stellplätze wird durch diese Bebauungsplanänderung eine Fläche vorgesehen. Die oberirdischen Stellplätze sollen den vorgesehenen Ladeneinheiten als attraktive Kundenstellplätze dienen und daher nicht in der geplanten Tiefgarage untergebracht werden.

5 Erschließung

Das im Innenhof liegende geplante Doppelhaus ist von der Hauptstraße aus durch eine Zufahrt/Zuwegung über das Grundstück Fl.Nr. 81/25 erschlossen. Die Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage für das L-förmige Wohngebäude erfolgt von der Münchner Straße aus.

6 Grünordnung/Eingriff-Ausgleichsregelung

Durch die Änderung der Planung wird ein zusätzlicher Bauraum für ein Doppelhaus ermöglicht, das Baurecht insofern geringfügig erhöht. Allerdings ist

bereits unter der gesamten Grundstücksfläche die Errichtung einer Tiefgarage möglich. Die maximal zulässige GRZ von 0,5 wird außerdem nicht erhöht. Durch den neuen Bauraum ergeben sich daher keine zusätzlichen Eingriffe oder eine wesentliche Erhöhung des Baurechts, die ausgeglichen werden müssten.

7 Weitere Festsetzungen

Im Übrigen gelten die zutreffenden textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplans Hauptstraße II unverändert weiter.

B: Zusammenfassende Erklärung gem. §10 Abs. 4 BauGB

Die Zusammenfassende Erklärung muss nach Art. 9 Abs. 1 Buchst. B der UP-RL 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.

Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wurde, wurde kein Umweltbericht erstellt. Die Auswirkungen der Planänderungen auf die Umwelt unterscheiden sich nicht von denen der ursprünglichen Planung. Die zusätzliche Doppelhaushälfte im Innenhof ermöglicht eine verträgliche Verdichtung im Innenbereich und trägt daher zum Flächensparen bei. Die Umweltbelange sind im Wesentlichen durch die Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigt.

Die geplante Rechtsabbiegespur an der Münchner Straße, die in die Bebauungsplanänderung aufgenommen wurde, ist aus verkehrsplanerischer Sicht notwendig und sinnvoll und soll den Verkehrsfluss an dieser Stelle verbessern und überlange Stauungen vermeiden helfen. Die Gemeinde geht daher im Gegensatz zu der von Bürgerseite vorgebrachten Einwendung nicht von einer zusätzlichen Belastung der Anwohner sondern von einer Verbesserung der Situation aus. Wesentliche Einwendungen von Seiten der Behörden, die zu abwägungsrelevanten Planungsalternativen geführt hätten wurden nicht vorgebracht.

Planfertiger:

München, den 21. Dez. 2006

i.A. Grad

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)



Gemeinde:

Olching, den 09.01.2007

Franz Huber

(Franz Huber, Erster Bürgermeister)