

Stadt	Olching Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 163 Gewerbegebiet zwischen Münchner und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt IV 1. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Krimbacher QS: Schwander
Aktenzeichen	OLC 2-101
Plandatum	06.02.2020 21.11.2019

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Geltungsbereich und Inhalt der 1. Änderung	5
	4.1 Maß der baulichen Nutzung	5
	4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	5
	4.3 Grünordnung.....	6
5.	Alternativen.....	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 163 „Gewerbegebiet zwischen Münchner und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt IV“ sieht eine Teilung in drei Grundstücke vor, für die jeweils ein Bauraum festgesetzt ist und die jeweils durch einen bepflanzten Grünstreifen voneinander getrennt sind. Da die Grundstücksteilung nicht wie im Bebauungsplan vorgesehen eingetreten ist, stehen die Festsetzungen nun den Erweiterungsabsichten eines der ansässigen Betriebe entgegen. Durch die tatsächliche Grundstücksteilung kann das Baurecht nicht innerhalb der festgesetzten Bauräume umgesetzt werden.

Des Weiteren macht die betriebliche Erweiterung bauliche Erweiterungen erforderlich, die den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans widersprechen. So ist die Errichtung eines Parkhauses erforderlich, um auf den Auftrags- und Mitarbeiterzuwachs zu reagieren. Die festgesetzte maximale Geschossfläche erweist sich dafür als zu gering bemessen. Außerdem ist die bestehende Zwischenlagerfläche für Abfall-, Recycling- und Gefahrenstoffe bereits an ihren Kapazitätsgrenzen, so dass Behältnisse, Abfallstoffe, Gebinde und Tonnen derzeit auf Parkplätzen und anderen befestigten Flächen des Grundstücks gelagert werden müssen. Da eine Lagerung von Gefahrenstoffen aufgrund sicherheitstechnischer Vorgaben innerhalb des Betriebsgebäudes nicht möglich ist und Flächen für die Feuerwehrumfahrt freigehalten werden müssen, ist der erforderliche Neubau nur mit einer teilweisen Inanspruchnahme der festgesetzten Pflanzfläche umsetzbar.

Ziel der Stadt Olching ist die Sicherung des Gewerbebestands. Um daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Erweiterung des ansässigen Betriebs zu ermöglichen, fasste der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Olching in seiner Sitzung am 11.04.2019 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 „Gewerbegebiet zwischen Münchner und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt IV“. Mit der Änderung wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Grünstruktur in ihrer Situierung der Grundstücksteilung angepasst und in ihrem Umfang weitgehend erhalten. Um die geringfügige Inanspruchnahme der Pflanzfläche durch die geplante Müllstation zu kompensieren, werden die Pflanzgebote erweitert. Die gemäß bestehendem Baurecht zulässige versiegelte Fläche wird nicht erhöht und Erweiterungsmöglichkeiten lediglich durch eine Anhebung der zulässigen Geschossfläche geschaffen.

Die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Verfahren

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung sowie die zulässigen Grundflächen bleiben mit der 1. Bebauungsplanänderung beibehalten. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht geändert.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass durch die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Belange des Flächennutzungsplans oder übergeordneter Planungsebenen sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Für den gegenständlichen Änderungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. 163 „Gewerbegebiet zwischen Münchner und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt IV“ i.d.F. vom 05.02.2007 maßgebend. In diesem sind als überbaubare Grundstücksfläche drei Bauräume festgesetzt, innerhalb derer jeweils das Maß der Nutzung durch die Festsetzung zulässiger Grund- und Geschossflächen sowie maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen geregelt ist. Zusätzlich zur zulässigen Wandhöhe von 7,8 m wird eine zweite maximale Wandhöhe von 3,5 m für zurückgesetzte Staffelgeschosse festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Teilung der vorgesehenen drei Teilbereiche durch Pflanzstreifen vor, die textlich entlang der durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen festgesetzt sind. Des Weiteren ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der ein Abstand der baulichen Anlagen von den seitlichen Grundstücksgrenzen von mindestens 7,5 m angeordnet wird.

Weitere Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans betreffen Regelungen zur baulichen Gestaltung, zum Immissionsschutz, zu Werbeanlagen sowie zu Verkehr, Zufahrten und Kfz-Stellplätzen.

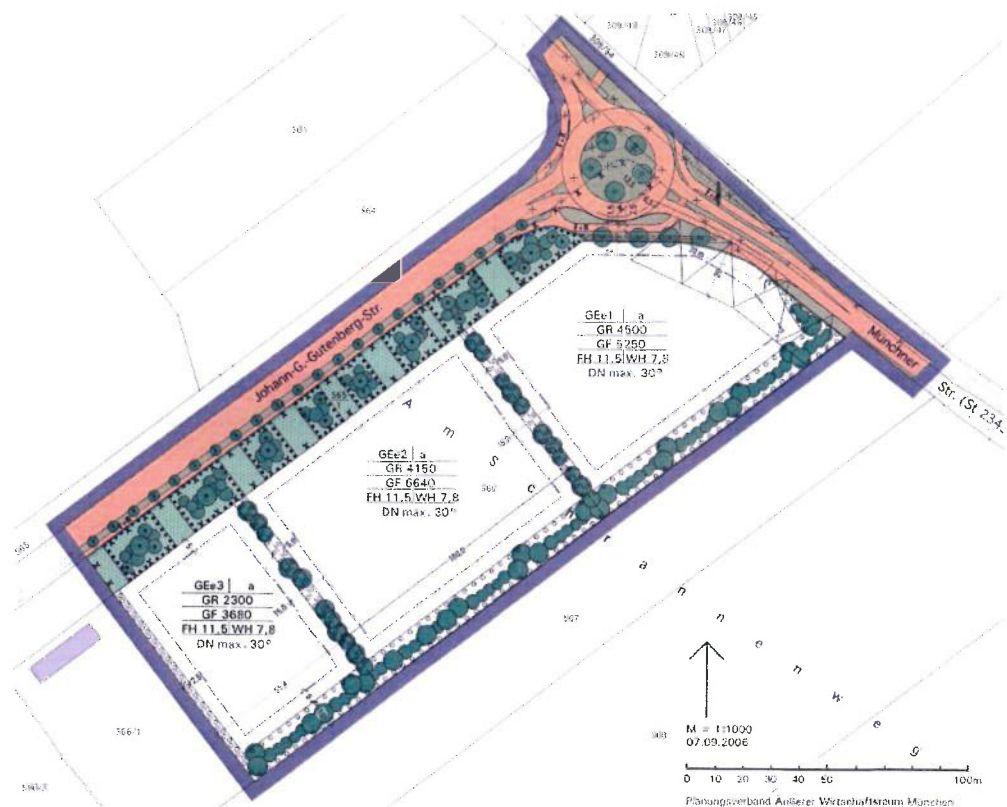


Abb. 1 Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 163 „Gewerbegebiet zwischen Münchner und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt IV“ i.d.F. vom 05.02.2007, unmaßstäbliche Darstellung

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Neubau eines Fertigungsgebäudes mit Versammlungsstätte wurden mit Bescheid des Landratsamts Fürstenfeldbruck vom 24.05.2019 (AZ 22 A1 6024 wex) mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Dazu gehören u.a. Befreiungen von der maximal zulässigen Wandhöhe sowie der maximalen Wandhöhe des zurückgesetzten Staffelgeschosses. Ebenso wurde bereits auf Fl.Nr. 566/4 eine Müllstation im Bereich der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern genehmigt.

4. Geltungsbereich und Inhalt der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 566/4 und 566/5 auf einer Fläche von etwa 1,29 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans vollständig ersetzt.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden innerhalb des Geltungsbereichs geändert und ergänzt. Die betroffenen Festsetzungen sind in der Satzung des vorliegenden Bebauungsplans in ihrer ursprünglichen Nummerierung aufgeführt. Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten unverändert fort.

Im Folgenden sind die Änderungen und Ergänzungen aufgeführt und erläutert.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche wird mit der 1. Bebauungsplanänderung in Summe nicht geändert, jedoch entsprechend dem Bestand und der vorhandenen Grundstücksteilung neu unterteilt. Des Weiteren wird die zulässige Geschossfläche erhöht, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Erweiterungsbau mit Parkhaus zu ermöglichen. Das offene Parkdeck auf dem Dach ist als nicht umschlossener Raum bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen.

Die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossflächen erfolgt jeweils gesondert für die Baugebiete im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (GEe2 auf Fl.Nr. 566/5 sowie GEe3 auf Fl.Nrn. 566/4). Nachdem die ursprünglichen Grundstücke Fl.Nrn. 566/3 und 566/4 mittlerweile zum Grundstück Fl.Nr. 566/4 zusammengelegt sind, bleibt der Wert der Grundflächenzahl, der sich durch die Festsetzung der Grundflächen ergibt, mit 0,5 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Die erforderliche Erhöhung der Geschossfläche im GEe3 bedingt einen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan höheren rechnerischen Wert der Geschossflächenzahl. Mit etwa 1,49 liegt dieser jedoch weiterhin unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Des Weiteren werden die zulässigen Wand- und Firsthöhen sowie die zulässige Wandhöhe des zurückgesetzten Staffelgeschosses angehoben. Dies geschieht im für die betrieblichen Erweiterungen erforderlichen Umfang. Die geringfügige Anhebung bedingt keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse von Nachbargrundstücken und wird als städtebaulich verträglich erachtet.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Von den drei im rechtskräftigen Bebauungsplan per Planzeichnung festgesetzten Bauräumen sind der mittlere und nordöstliche mittlerweile bebaut. Im Bereich des

mittleren Bauraums bestehen zwei Gebäude mit einem Abstand von etwa 28 m zueinander. Da der geplante, an das westliche Bestandsgebäude anschließende Erweiterungsbau somit auf der nicht überbaubaren Fläche zwischen dem mittleren und südwestlichen Bauraum liegen würde, werden die per Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geändert. Dabei bleibt die grundlegende Struktur von drei Bauräumen mit jeweils 15 m Abstand zueinander beibehalten und lediglich die Anordnung der verschiedenen großen Bauräume wird geändert.

Das neu geplante Parkhaus soll nicht als offene Konstruktion errichtet werden, sondern mit einer Einhausung versehen werden. Auf diese Weise wird eine im Zusammenhang mit den weiteren Gebäuden homogene Ansicht angestrebt und eine optisch unerwünschte Einsehbarkeit auf die abgestellten Fahrzeuge sowie Konstruktionselemente vermieden. Um zu diesem Zweck eine Fassadenkonstruktion vorzuhängen, ist eine geringfügige Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze erforderlich. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im GEe3 eine Überschreitung der Baugrenzen durch Fassadenkonstruktionen als zulässig erklärt. Da diese lediglich im Bereich des geplanten Parkhauses erforderlich ist, wird die zulässige Überschreitung auf die nordwestliche, straßenseitige Baugrenze begrenzt.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sind bereits Überschreitungen der Baugrenzen durch vortretende Bauteile und Vorbauten bis zu 2 m zulässig. Da der Vorsprung durch die Fassadenkonstruktion somit unter den bereits zulässigen Überschreitungen liegt, auf die Bereiche der notwendigen Fassaden beschränkt ist und mit max. 0,3 m geringfügig ausfällt, wird die Regelung als städtebaulich verträglich erachtet.

4.3 Grünordnung

Mit der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung werden die bisher textlich als entlang neu entstehender Grundstücksgrenzen anzulegenden Pflanzstreifen per Planzeichnung fest verortet, um eine zusammenhängende Bebauung im Südwesten zu ermöglichen. Die beabsichtigte Grüngliederung mit drei durch Pflanzstreifen getrennten Baugebieten sowie Randeingrünung bleibt dabei erhalten.

Des Weiteren ist die Bepflanzung der im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Flächen zur dichten und geschlossenen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Bereiche mittlerweile teilweise umgesetzt. Diese Bereiche werden dementsprechend mit der 1. Bebauungsplanänderung als Fläche für die Erhaltung von bestehenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die festgesetzte Fläche zur Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird im Südwesten auf einer Fläche von 2,5 m x 23,0 m verkleinert. In diesem Bereich soll die neue Zwischenlagerstätte für Abfall-, Recycling- und Gefahrenstoffe entstehen. Eine Lage innerhalb des Grundstücks, die die Pflanzfläche nicht in Anspruch nimmt, wurde geprüft. Es hat sich jedoch gezeigt, dass dies nicht möglich ist, ohne die erforderliche Feuerwehrumfahrung teilweise zu verstellen. Auch eine Lage innerhalb des Hauptgebäudes ist aufgrund der Lagerung von Gefahrenstoffen aufgrund sicherheitstechnischer Vorgaben nicht möglich.

Als Maßnahme zur Kompensation setzt die 1. Bebauungsplanänderung weitreichende Pflanzgebote innerhalb der Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Diese gehen über die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Mindestpflanzungen hinaus. Die Pflanzfläche wird dabei in zwei Bereiche PF1 und

PF2 unterteilt, die aufgrund ihrer unterschiedlichen Breite eine unterschiedliche Anzahl an Pflanzstreifen beinhalten sollen.

5. Alternativen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen eines bestehenden Betriebs geschaffen. Dies dient der Sicherung des örtlichen Gewerbes. Eine Verwirklichung der Planung an anderer Stelle hätte die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen und eine erhöhte Bodenversiegelung zur Folge. Standortalternativen wurden daher nicht geprüft.

Stadt

Olching, den

24.4.2020

Andreas Magg, Erster Bürgermeister