

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES 2. BAUABSCHNITTES DES BAUGEBIETES "SCHWAIGFELD" DER GEMEINDE OLCHING

Der im Sommer 1997 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan "Schwaigfeld" der Gemeinde Olching muß in einigen Teilen geändert werden. Diese Änderungen lassen sich in zwei Gruppen einteilen:

- a) Maßliche Änderungen, die sich aufgrund der planentechnisch erfolgten Vermessung des Ing. Büros ergeben haben sowie
- b) Änderungen, die sich durch die Planungen des Bauträgers ergeben haben.

Zu a) - Änderungen, die sich aufgrund der planentechnisch erfolgten Vermessung ergeben haben:

Hier haben sich zwischen der Bebauungsplanung im Maßstab 1 : 1000, oftmals überarbeitet und kopiert, und der tatsächlichen Vermessung geringfügige Differenzen ergeben, die ausgeglichen wurden.

Diese Änderungen haben die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt.

Zu b) - Änderungen, die sich durch die Planungen des Bauträgers ergeben haben:

1. Es war der Wunsch des Bauträgers, den Anteil Bruttogeschosßfläche der Geschosßwohnbauten von 18.630 m² zu reduzieren, indem dieser in Flächen für Stadt- und Reihenhäuser umgewandelt wird.

Nachdem die städtebauliche Fassung des Grünangers mit höheren Geschosßwohnbauten ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dieses Bebauungsplanes ist, konnte eine Umwandlung dieser Flächen von Geschosßwohnbauten in Reihenhausflächen nur im nördlichen Teil des Abschnittes 2 - wo dieser an den dritten Abschnitt stößt - und bei den Geschosßwohnbauten am Quartiersplatz erfolgen. Bei diesen werden die dreigeschossigen Hauszeilen in 8 Stadthäuser auf der Südseite und in 9 Stadthäuser auf der Nordseite aufgeteilt. Die Hauszeile mit den 9 Stadthäusern auf der Nordseite verrutscht etwas zur nördlichen Grundstücksgrenze, um besser ausnutzbare Stadthausgrundstücke zu erhalten.

Durch die verbleibende, nunmehr zwingend vorgeschriebene Dreigeschossigkeit ist die städtebauliche Fassung des Quartiersplatzes nach wie vor gegeben.

Sie hat sich sogar verbessert, weil nunmehr auch die südöstliche am Quartiersplatz anschließende Stadthauszeile zwingend dreigeschossig vorgeschrieben ist. Durch diese Maßnahmen reduziert sich der Anteil an Geschößwohnbauten auf 11.250 m².

2. Um die Umwandlung von Bruttogeschößfläche von Geschößwohnbauten auf Reihenhäuser zu erhalten, muß der nördliche Bereich entlang des Erschließungsstiches verdichtet werden, d.h. hier kann keine aufgelockerte Einzel- und Doppelhauszeile mehr angeordnet werden. Die ehemalige Grundstücksfläche des nördlichen Geschößwohnungsbaues und die Grundstücke für die Einzel- und Doppelhäuser werden auf fünf Reihenhausezeilen aufgeteilt.
3. Hier verschiebt sich der Erschließungsstich, der vormals zwischen Atriumhäusern und der Einzel-/Doppelhauszeile angeordnet war, auf die Nordseite. Der südliche Erschließungsstich verbleibt, er erhält jedoch einen zusätzlichen Arm nach Nordosten. An diesem Arm liegt die unter dem Quartiersplatz angeordnete Tiefgarage, die die Garagenstellplätze für die Stadthäuser um den Quartiersplatz und für die Reihenhäuser des Bauraumes 3 aufnimmt. Durch diese Maßnahme, die ja bereits im gesamten Bebauungsplan unter den nördlich anschließenden Quartiersplätzen vorgesehen ist, kann die erhöhte Anzahl der Garagen, die durch die Geschößflächenumverteilung auf die Reihenhäuser entstanden ist, sinnvoll untergebracht werden, ohne das Erscheinungsbild des Bauquartiers mit Garagenhöfen zusätzlich zu belasten. Die weiterhin entlang der äußeren Erschließungsstraße angeordneten kombinierten Garagen- und Stellplatzhöfe decken nach wie vor den Hauptbedarf ab. Die an den Wendeplätzen der Stiche vorgesehenen Stellplatzgruppen decken den Bedarf der zweiten Stellplätze, der bei Reihen- oder Stadthäuser gegenüber den Geschößwohnbauten erforderlich geworden ist, ab.
4. Im Bereich der Grundstücke, die dem Einheimischenmodell zur Verfügung gestellt werden, wurden die 6 Atriumhäuser in Reihenhäuser umgewandelt.

Die anderen beiden Atriumhausgruppen sind verblieben.

Die ebenfalls im Bereich der Grundstücke für das Einheimischenmodell angeordneten 8 Einzelhäuser wurden verdichtet zu 3 Einzelhäusern und 4 Doppelhäusern, also 8 Doppelhaushälften.

Das Einzel- und Doppelhaus, welches südlich des unteren Gebäudes an dem Quartiersplatz vorgesehen war, wurde zu einer im rechten Winkel hierzu angeordneten Reihenhauszeile abgeändert. Diese Zeile faßt räumlich den Wendeplatz.

5. Im Bereich des großen Grundstückes für die Geschosswohnbauten wurde das Baufeld geteilt in einen kleinen nördlichen Flügel und den größeren abgewinkelten südlichen Flügel. Dadurch lockert sich die vormals über 156 m durchlaufende Bebauung in diesem Grundstück auf. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung haben sich dadurch nicht geändert.
6. Im Bereich der Geschosswohnbauten wird die Dachform von vormals GN - Geneigte Dächer - auf PD - Pultdächer - geändert mit maximaler Firsthöhe von 11,75 m anstelle von 11,00 m, um den planenden Architekten zu ermöglichen, hier flachgeneigte Pultdächer ohne Versprung mit vorgelagerten großzügigen durchlaufenden Dachterrassen vorzusehen. Diese Erhöhung verstärkt das städtebauliche Ziel einer höheren Bebauung um den Grünanger. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß die hier entstehenden Nichtvollgeschoßflächen auf die Geschosßfläche angerechnet werden müssen.
7. Auch die nördlichen Reihenhauszeilen im Bauraum 16 und 17 sowie die Zeile im Bauraum 10 zum Quartiersplatz erhält die Festsetzung PD anstelle der Festsetzung GN. Vorgesehen sind hier drei Vollgeschosse, die den Grundzug der städtebaulichen Planung - Abschluß des Quartiersplatzes bei Bauraum 10 sowie Markierung des nördlichen Abschlusses zum Quergrünzug (Bauraum 16 und 17).
8. Die Geschosßfläche der Winkelhofhäuser wurde auf Wunsch des Bauträgers von 160 m² auf 154 m² verringert.
9. Bei den Geschosswohnbauten hat sich die Grundfläche um 50 % erhöht, da der Bauträger großzügigere Kellerzuteilungen zu den einzelnen Wohnungen wünscht. Das hat zur Folge, daß die Tiefgaragen nun mehr kaum unter den Gebäuden angeordnet werden können. Sie benötigen eine größere Fläche im nicht überbauten Grundstück.

Deshalb mußte die zulässige Grundfläche erhöht werden, damit § 19 BauNVO Abschn. 4 Satz 3 noch eingehalten ist. Die seinerzeit von den Architekten vorgesehenen Flächen für die Tiefgaragen waren die knappmöglichsten, um die Grundstücksversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Bei den Reihen- und Stadthäusern hat sich im Vollzug des 1. Bauabschnittes gezeigt, daß die zulässigen Grundflächen wegen der vorgeschriebenen Anrechnung von Flächen wie Zugänge, Terrassen, Lichtschächte etc. zu knapp bemessen waren. Deshalb wurden die Grundflächen um 10 % erhöht, bei den Einzel- und Doppelhäusern um 20 %.

Nachdem sich die Lage der Tiefgaragen in diese beiden Grundstücken verändert hat, mußte auch die Abfahrtsrampe verlegt werden. Dies wird gestattet mit der Möglichkeit der Verschiebung der Tiefgaragenein- und ausfahrten im Bereich der anliegenden Verkehrsfläche.

10. Zur Erhöhung der Flexibilität bei der zukünftigen Planung der Architekten soll die Überschreitung auch von Baulinien - nicht nur von Baugrenzen - innerhalb der gesetzlichen Abstandsflächen mit Gebäudeteilen wie Erkern, Wintergärten, Treppenhäusern und Balkonen bis zu 2 m ermöglicht werden.
11. Die Sickerfläche für Oberflächenwasser des größeren Geschößwohnungsbaues wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen, weil die Grundzüge der Freiraumplanung im Grünanger noch nicht festgelegt sind. Die vormals vorgesehenen Sickerflächen auf dem Grundstück, die sich ja auf dem Grünanger weiterverteilt haben, widersprechen der augenblicklichen Freiraumplanung.

Das Oberflächenwasser ist über Sickerschächte dem Grundwasser wieder zuzuführen.

Fassung vom 23. März 2000

Architekten Betsch

Gemeinde Olching
Siegfried Waibel, 1. Bürgermeister

