

B e g r ü n d u n g

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan, Nr. 78, Paulusgrube Olching liegt innerhalb des Straßenzuges Jahnstraße - Bahnhofstraße - Hauptstraße.

Der Geltungsbereich ist aber nicht exakt durch diese Straßen begrenzt, sondern klammert entlang der Hauptstraße mit zwei Parzellentiefen die Anwesen aus, die städtebaulich und erschließungsmäßig nicht der lockeren Einzelhausbebauung sondern dem verdichteten Zentrumsbereich zuzuordnen sind (siehe Bebauungsplan Hauptstraße Nr. I). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen, ferner sind die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrundstücke in den Festsetzungen durch Text unter Ziff.3.4, Maß der baulichen Nutzung einzeln aufgeführt.

Zur Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde der nord-westliche Geltungsbereich dem des Bebauungsplanes Hauptstraße I angepaßt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching ist der gesamte Planungsbereich als WA-Gebiet ausgewiesen. Nur entlang der Wolfstraße sind die Grundstücke FL. Nr. 139, 139/3, 139/11 u. 139/6, Flächen für den Gemeinbedarf.

In dem derzeit laufenden Änderungsverfahren werden nun die Grundstücke (Fl.Nr.: 145, 145/2) ebenfalls als Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen.

Im Neuentwurf des F.N.P. werden hierfür keine GFZ-Richtwerte mehr enthalten sein.

Der Bebauungsplan ist insoweit - nach Abschluß des F.N.P. Änderungsverfahrens - als abgeleitet im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB anzusehen.

- Fluglärmzone

Das Baugebiet liegt im Bereich der Planungszone Ci, der Nutzungskriterien für die Bauleitplanung im Lärmschutzbereich von Militärflugplätzen.

In den Festsetzungen durch Text werden entsprechende Maßnahmen getroffen, um dem Schallschutz Genüge zu leisten.



3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangssituation

Dem vorliegenden Bebauungsplan ging eine genaue städtebauliche Studie voraus, welche die nachfolgenden Punkte genau untersuchte. Die Studie ist auf Wunsch für jedermann einsehbar.

a. Baulich

Das Gebiet entlang der Jahnstraße und Wolfstraße ist sehr kleinteilig strukturiert (Ein- und Zweifamilienhäuser). Die größten Einzelbaumassen stellen noch die Gebäude der evangelischen Kirche, Kolping-Haus und Kindergarten dar. Aus der Sicht einer organischen Stadtentwicklung heraus wird das Grundstück (Flur Nr. 145) nicht als Abrundung der Einfamilienhausbebauung bis zur Bahnlinie hin gesehen, sondern es ist funktionell das nördliche Ergänzungsstück der Hauptstraße und - trotz seiner um 70 Grad abgeknickten Form- in der Lage, diese spürbar bis zum Bahnhof heranzuführen.

Auf Grund der Größe und Lage des Grundstücks (Flur Nr. 145) ist eine langgestreckte 2-3 geschossige Bauzeile entlang der Bahnhofstraße erwünscht.

Diese versteht sich nicht nur als umfassende Abschirmung für die südl. gelegenen Wohnviertel (Lärm der Bahnlinie und des P + R Platzes), sondern auch als repräsentative, zur Bahn hin gewandte Eingangszeile des Ortes dar. Die bisherige Situation ist sehr öde und unbefriedigend.

Das eigentliche Saalbauwerk des künftigen Bürgerzentrums kann vor oder hinter dieser Zeile situiert werden. Es ist jedoch beim Entwurf des Bürgerzentrums darauf zu achten, daß die Bezüge, durch teilweise Öffnung und Umgestaltung der rückwärtigen Grenzen mit den weiteren Gemeinbedarfsflächen von Kindergarten, Kolpinghaus und Kirche, nicht übersehen werden.

b. Verkehrlich

Das überplante Gebiet ist durch die Wolf-, -Jahn- und Bahnhofstr. voll erschlossen. Das Straßensystem ist logisch und funktionsgerecht, Überplanung ist diesbezüglich nicht notwendig.

c. Begrünung

Ein weiterer Mangel ist in der unzureichenden Begrünung des Gebietes zu sehen.

Zielrichtung der planerischen Bemühungen ist es durch maßvolle Anpflanzung diesen Mangel zu beseitigen.





3.2 Planungsziele

3.2.1 Städtebau, Baumassenkonzept

- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird versucht, eine klare Linie für die künftige bauliche Entwicklung zu finden. Die Baurechte wurden durch direkte Festsetzung der BGFL auf jedem Einzelgrundstück geordnet, um den späteren Bauvollzug von verwirrenden Rechnungen zu entlasten. Für das Grundstück Flur Nr. 145 und 145/2 ist die Durchführung eines Wettbewerbs für das künftige Bürgerzentrum unerläßlich. Die Baugrenzen wurden deshalb soweit wie möglich ausgedehnt, (ca. 5 m von Grundstücksgrenze ringsum), um für den durchzuführenden Wettbewerb eine möglichst große Bandbreite an Lösungsvorschlägen zu ermöglichen.
- Die Baubestände wurden in der Bestandsaufnahme ausführlich auf Alter, Bauzustand, Qualität, etc. untersucht. Das Baumassenkonzept berücksichtigt die Ergebnisse dieser Untersuchung weitestgehend. Ein echter Neuansatz findet sinngemäß nur im Bereich des künftigen Bürgerzentrums statt, im übrigen wurde nur die bestehende Bebauung überformt, z.T. kleine Ergänzungen und Erweiterungen zugelassen.

3.2.2. Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Stellplätzen in den Wohnvierteln an der Wolf- und Jahnstraße sowie bei den Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche, etc.) wird nach Art. 55 BayBO erfüllt. Die schon auf dem Grundstück Flur Nr. 145 existierenden Stellplätze müssen bei einer künftigen Planung voll, und am gleichen Standort, erhalten bleiben.

3.2.3 Fließender Verkehr

Die Wolf- und Jahnstraße stellen im wesentlichen Erschließungsstraßen für die angrenzenden Wohnviertel dar und sind weitgehend von Durchgangsverkehr verschont.

Um dies auch in Zukunft zu gewähren sollte die wesentliche Anbindung für das Grundstück Flurnr. 145 in der Hauptsache von Norden (Bahnhofstraße) her erfolgen.



3.2.4 Fußgänger, Behinderte

- Fußgänger

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen (Kirche, etc.) entstehen größere zusammenhängende Freiflächen, die durch einen Fußweg auf dem Grundstück (Flur Nr. 139/3) an den Fußgängerverkehr der Wolf- und Jahnstraße angekoppelt werden.

Dieser Fußweg ist auch als Verlängerung des schon bestehenden Fußweges (Fl. Nr. 139/10 siehe Bebauungsplan Nr. I) zu sehen. Diese Wege bilden so unabhängig von der Straßenführung, eine Fußgängerverkehrsanbindung zum Bahnhof.

Eine weitere Fußgängererschließung für das Grundstück (Flur Nr. 145) muß in Zusammenhang mit einem Entwurf für das künftige Bürgerzentrum geplant werden.

- Behinderte

Große Geländehöhen sind für die Behinderten nicht zu überwinden. Durch den Hinweis, Nr. 1 soll aber bei der Einzeldurchbildung der Gebäude und Außenanlagen an diesen Punkt erinnert werden.





3.2.5 Grünordnung

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen ist in der Pflege und Bewahrung der erhaltenswerten Baumsubstanz zu sehen. Neupflanzungen sind vor allem entlang öffentl. Straßen vorgesehen, teils auf Privatgrund, teils auf öffentlichem Grund.

Um von vornherein Mißverhältnisse im Bauvollzug zu vermeiden, wurden deshalb die Baugrenzen mit ganz wenigen, begründeten Ausnahmen so gelegt, daß sie keine schützenswerten Bäume enthalten. Mit einer Ausnahme (Fl.Nr. 145) sind Tiefgaragen unzulässig, da bei ihrer Errichtung erfahrungsgemäß große Schäden am Grundstück entstehen. Weil der Maßstab 1:1000 zur Feinabstimmung zu ungenau ist, wird durch Ziff. B 8 zu jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan und ein Grünordnungsplan gefordert.

Da durch die Umweltbelastungen die Bäume zusätzlich zu den natürlichen Streßfaktoren, Belastungen ausgesetzt sind, mit denen sie nur noch schwer fertig werden, sind Maßnahmen gefordert, die ein Überleben des Baumbestandes unterstützen.


Straßenbäume sind zusätzlichen standortspezifischen Belastungen ausgesetzt wie:

- unzureichender Wurzelraum
- Bodenverdichtung durch Befahren
- Versiegelung der Bodenoberfläche
- Belastung durch Streusalz und Öle
- unzureichender Wasser- und Nährstoffversorgung
- Mechanische Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge und Erdarbeiten in Baumnähe u.a.m.

Sollen Bäume im Straßenraum gedeihen, müssen Bedingungen geschaffen werden, die ihren Ansprüchen genügen. Das sind:

- Freihalten eines ausreichenden großen mit Oberboden gefüllten Wurzelraumes
- Sicherung einer dauerhaften Versorgung des Wurzelraumes mit Luft Wasser und Nährstoffen,
- Schutz vor Bodenverdichtung
- Schutz vor mechanischer Beschädigung von Wurzeln, Stamm und Astwerk
- Schutz vor Salzbelastung von Zweigen und Wurzeln
- Verzicht auf Anwendung chemischer Unkrautbekämpfungsmittel und auf Baumschnitt.

Zur Sicherung einer dauerhaften Versorgung des Wurzelraumes mit Luft, Wasser und Nährstoffen werden von der Industrie eine Reihe von Fabrikaten angeboten.



Bewährt hat sich der Einbau einer Belüftungs- und Bewässerungs- Drainage im Wurzelbereich und die Abdeckung der Baumscheiben mit Rosten, wenn die Gefahr der Bodenverdichtung durch Fußgänger und Fahrzeuge zu groß wird.

Am besten eignen sich Abdeckungen, die die Baumscheiben überbrücken und den Boden nicht belasten sowie wassergebundene Kiesdecken.

Bei aufliegenden Rosten und bei Pflasterungen besteht die Gefahr, daß die Bodenoberfläche durch Verschmutzung und Begehen mit der Zeit abgedichtet und die Luft- und Wasserdurchlässigkeit stark eingeschränkt wird.

In Bereichen, in denen die Gefahr der mechanischen Bodenverdichtung ausgeschlossen werden kann, bewährt sich die Bepflanzung der Baumscheiben mit bodendeckenden Gehölzen oder auch die Einsaat mit Rasen.

Die hierbei auftretende Konkurrenzsituation zwischen Baum- und Unterwuchs muß bei Bedarf durch Wässerung und Düngung ausgeglichen werden.

Ergänzende Erläuterung zu Grd. Stck. Flur Nr. 145, 145,2

Das Grundstück ist im östlichen Teil und auch im westlichen Spitz durch wilden Anflug dicht bewachsen.

Ein nachhaltiges Schutzinteresse liegt aber nur für den zeilenförmigen, schön gewachsenen Baumbestand entlang der südlichen Grenze (zur Wolfstr. hin) vor.

Besonders wichtig scheint bei weiterer Planung der Ausbau und die intensive Durchgrünung des P+R-Platzes, der in seinem heutigen Zustand ein trauriges Provisorium darstellt.

Auch im Grundstück selbst ist genügend Platz, um einen parkähnlichen Grünbezirk zu schaffen. Die zufällig entstandenen Aufwuchsbestände können, müssen aber nicht unbedingt dafür herangezogen werden.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Der städtebauliche Entwurf beachtet die vorhandenen Grundstückszuschnitte, sodaß eine Neuordnung durch Umlegungsverfahren nicht erforderlich ist.

Im Ausnahmefall stehen die Mittel des vierten Teiles des BauGB zur Verfügung.

5. Soziale Maßnahmen

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.



6. Technische Erschließung

6.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe (Olching) ist in der Lage, die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser sicherzustellen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet kann über die bereits vorhandenen Sammler des Abwasserverbandes der Ampergruppe (AVA, Eichenau) entsorgt werden.

6.3 Stromversorgung

Erfolgt durch die Isar-Amperwerke.
Evtl. zusätzlich erforderliche Trafos sollen in Gebäude integriert werden.

6.4 Gasversorgung

Die Voraussetzungen für die Versorgung des Gebietes durch die "Erdgas-Südbayern" liegen vor. Es ist vorgesehen, die Wohnhäuser in möglichst großem Anteil mit der umweltfreundlichen Gasheizung auszustatten.

6.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband zur Müllbeseitigung (Geiselbullach) sichergestellt. Für Grundstücke, die nicht an ausreichend breiten, von Müllfahrzeugen befahrbaren Flächen anliegen, werden gemeinsame fahrbare Sammelbehälter angeordnet.

7. Einwohnerentwicklung

Durch die Planung wird neues Baurecht geschaffen

- ca. 16.256 qm BGFL. für Einrichtungen des Gemeinbedarfs
- ca. 215 qm BGFL. für Erweiterung der bestehenden Baurechte für Einfamilienhäuser.

Ein Einwohnerzuwachs ist somit nicht gegeben.

8. Nachfolgelasten, Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde entstehen abgesehen von den langfristigen Investitionen für Grundstücks- und Gebäudekosten des Bürgerzentrums keine wesentlichen Lasten durch die Planung.



9. Städtebauliche Berechnungen (Flächenbilanz, GFZ,) Einzelaufstellung siehe Ziffer B 3.3

	* Grundstfl. in qm	BGFL zul. in qm	BGFL vorh. in qm
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Gesamtsumme	33.810	21.385	4.914

* inkl. Verkehrsflächen

Grundstücksfläche gesamt,
ohne öffentliche Verkehrsfläche = 25.964 qm

davon a) 23.450 qm Fläche für Gemeinbedarf
b) 2.514 qm Fläche für WA

GFZ Bestand gesamt:

a) Gemeinbedarfsfläche	2.454 qm	}	4.914 : 25.964 = 0,189
b) Fläche für WA	2.460 qm		

GFZ Planung, Neufestsetzung:

a) Gemeinbedarfsfläche	18.710 qm	}	21.385 : 25.964 = 0.824
b) Fläche für WA	2.675 qm		

Bruttogeschoßflächenerhöhung : 21.385 - 4.914 = 16.471 qm

davon a) Gemeinbedarfsfläche 16.256 qm
b) Fläche für WA 215 qm





10. Bestandteile des Bebauungsplanes der Gemeinde Olching

- Textteil mit Festsetzung durch Text u. Begründung
in der Fassung vom: 15.04.1988
geändert am: 30.11.1989
21.03.1991

- Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Plan M 1:1000
in der Fassung vom: 15.04.1988
geändert am: 30.11.1989
21.03.1991

Olching, den. **16.12.91**

1. Bürgermeister



Germering, den 21.08.1991

Planfertiger

