

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 141
„Gewerbegebiet West-Geiselbullach / Neu-Esting“

Inhalt:

- I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**
- II. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten**
- III. Ausgangssituation**
- IV. Verfahren**
- V. Ver- und Entsorgung**
- VI. Grundzüge des planerischen Konzepts**
- VII. Wesentliche Auswirkungen**

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung:

Der Bebauungsplan Olching Nr. 141 „Gewerbegebiet West-Geiselbullach / Neu-Esting“ wird mit folgender Begründung geändert:

Im Gebiet der Gemeinde Olching sind die Gewerbegebietsflächen flächenmäßig sehr beschränkt. Es besteht aber eine stetige Nachfrage nach Grundstücken für kleinere und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Der Nutzungscharakter des Baugebiets ist nicht homogen, die Nutzungsarten Sondergebiet Einzelhandel – eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet sind im Geltungsbereich durchmischt und durch die Eingrenzung des Baugebiets nach Westen, Süden und Osten mit Allgemeinen Wohngebieten sind die gewerblichen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 8 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet eingeschränkt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Olching Nr. 141 „Gewerbegebiet West-Geiselbullach / Neu-Esting“ haben sich bisher eine Spedition, ein Reifenlager, eine Tankstelle, ein Verbrauchermarkt, ein Getränkemarkt und nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, wie ein Hotel angesiedelt. Daneben wurden in den Mischgebietsbereichen Wohngebäude errichtet.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, die ebenfalls nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise als Nutzung zugelassen werden können, werden weiterhin in den nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiete ausgewiesenen Bereichen ausnahmsweise zugelassen.

Ebenso werden Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, die nach § 8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise als Nutzung zugelassen werden können, weiterhin in den nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiete ausgewiesenen Bereichen ausnahmsweise zugelassen.

In den nach § 6 BauNVO als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen und in den nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereichen werden ent-

sprechend der in § 6 Abs. 3 BauNVO und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 möglichen Ausnahme, Vergnügungsstätten der Betriebsarten Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zuzulassen, in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr zugelassen.

Ebenso werden in der 1. Änderung in den Mischgebietsbereichen allgemein nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulässige Vergnügungsstätten (hier ebenfalls ausschließlich die Betriebsarten Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht mehr zugelassen.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Mischgebietsbereiche und der Gewerbegebietsbereiche ist vom Ausschluss der Vergnügungsstätten nicht gefährdet, da weiterhin alle sonstigen zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 im Mischgebiet zulässig sind und die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 weiterhin im eingeschränkten Gewerbegebiet möglich sind.

Im Bebauungsplan Olching Nr. 141 „Gewerbegebiet West-Geiselbullach / Neu-Esting sind neben der Ausweisung von Verkaufsflächen im Sondergebiet, Mischgebietsflächen und eingeschränkte Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Die Einschränkung der Gewerbegebietsflächen im Baugebiet Olching Nr. 141 ist bedingt durch die direkte Nachbarschaft der Allgemeinen Wohngebiete Bebauungsplan Olching Nr. 57 „Estostrasse – Kemeterstrasse, Ortsteil Esting“ im Südwesten, den allgemeinen Wohngebieten an der Kemeterstrasse und an der Dachauer Strasse im Süden des Gewerbegebiets und dem allgemeinen Wohngebiet zwischen Gernlindner Weg, Hermann-Böcker-Strasse, Dachauer Strasse im Südosten. Es sind nur immissionsarme Betriebe im Baugebiet zulässig, die am Tag den zulässigen Immissionspegel von 60 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) nicht überschreiten dürfen. Aus Immissionsschutzgründen war auch bisher die Einrichtung von Vergnügungsstätten nur eingeschränkt möglich, damit wird der Schutz, der angrenzenden bestehenden Wohngebiete gewährleistet. Da die Hauptnutzungszeiten der Vergnügungsstätten überwiegend in den Nachtstunden sind, ist der Betrieb nur zeitlich eingeschränkt zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr möglich.

Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten wird das Ziel verfolgt, die Nutzung des Gewerbegebietes vorrangig für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden kleineren und mittleren Gewerbebetrieben aller Art, Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu stärken.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 bzw. 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind. In den Mischgebietsflächen des Baugebiets Nr. 141 werden deshalb die Vergnügungsstätten der Betriebsarten Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zugelassen. Im Übrigen bleiben Vergnügungsstätten zulässig. Dies ist u.a. begründet durch die Lage der Mischgebietsflächen (Fl.-Nr. 866 /Teilfläche; 866/4; 118/2; 118), die im Westen und Osten bzw. nur Westen durch Gewerbegebietsflächen begrenzt sind, im Süden bzw. Westen grenzen aber Allgemeine Wohngebiete an bzw. bestehen Wohnungen im Mischgebiet, sodass sich durch die Lage der Mischgebietsflächen kein geeigneter

Standort für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Baugebiet Olching Nr. 141 ergibt.

Die Baunutzungsverordnung bietet ebenso nach §1 Abs.6 BauNVO die Möglichkeit, dass einzelne Ausnahmen, die im Bebauungsplan vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese Möglichkeit wird aufgegriffen, und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO und nach § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise in Mischgebieten und in Gewerbegebieten zugelassene Nutzung von Vergnügungsstätten der Betriebsarten Spielhallen, Spielbanken und Spielkasinos als Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Olching Nr. 141 „Gewerbegebiet West-Geiselbullach / Neu-Esting“ nicht zugelassen werden. Im Übrigen bleiben Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Im Gewerbegebietsbereich des Baugebiets Olching Nr. 141 besteht bereits eine Vergnügungsstätte (Fl.-Nr. 117/3) mit Nutzung als Spielothek mit einer Nutzfläche von 360 m² und einer genehmigten Öffnungszeiten von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Für diese genehmigte Nutzung besteht Bestandsschutz, sie ist nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 141 „Gewerbegebiet West-Geiselbullach / Neu-Esting“ betroffen.

Im Ortsgebiet von Olching sind bereits Vergnügungsstätten, sowohl Tanzdiskotheken als auch eine Spielhalle vorhanden, sodass die Nachfrage der örtlichen Bevölkerung abgedeckt ist.

II. Derzeitige Planungsrechtliche Gegebenheiten:

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Aussagen des Landschaftsplanes vom 28.07.1992 wurde von der Regierung von Oberbayern genehmigt. Mittlerweile wurden neun Änderungsverfahren durchgeführt und sind rechtswirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet vollständig in der Fläche für eingeschränkte Gewerbegebiete. Die Umgebung des Plangebiets wird bestimmt im Norden von der B 471, im Osten grenzen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel/eingeschränktes Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet an, im Süden und Westen schließen Allgemeine Wohngebiete an.

Für die Flurnummern 117; 117/1; 117/2; 117/3; 117/10; 118; 118/2; 118/3; 118/4; 119; 119/5; 119/9; 120;121; 121/11; 121/12; 121/14; 122; 123; 123/6; 124; 124/4; 866/1; 866/2; 866/4; 866/5; 867/8; 867/17 und 867/25 und für Teilbereiche folgender Grundstücke: 121/4 und 866, alle Gemarkung Geiselbullach, besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Olching Nr. 141 „Gewerbegebiet West-Geiselbullach / Neu-Esting“. Damit ist dieser Bereich nach § 30 BauGB zu beurteilen. Bis auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten der Betriebsarten Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken in Mischgebietsflächen nach § 6 BauGB und Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauGB werden keine Änderungen vorgenommen.

Die Gemeinde Olching hat folgende Satzung erlassen:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Gemeinde Olching (Stellplatzsatzung – StPIS) in der Fassung vom 16.05.2008
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Gemeinde Olching (Fahrradstellplatzsatzung – Fa StPIS) in der

III. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 117; 117/1; 117/2; 117/3; 117/10; 118; 118/2; 118/3; 118/4; 119; 119/5; 119/9; 120; 121; 121/11; 121/12; 121/14; 122; 123; 123/6; 124; 124/4; 866/1; 866/2; 866/4; 866/5; 867/8; 867/17 und 867/25 und für Teilbereiche folgender Grundstücke: 121/4 und 866, alle in der Gemarkung Geiselbullach. Die Grundstücke sind zum überwiegenden Teil bebaut.

Entlang der Erschließungsstraßen und zu den angrenzenden Baugebieten bzw. Flächen bestehen bepflanzte Grünstreifen.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Bundesstraße B 471 begrenzt, im Nordosten besteht Gewerbe- bzw. Sondergebiet Einzelhandel und ein Allgemeines Wohngebiet, im Südosten und Südwesten bis Westen schließen sich weitere Allgemeine Wohngebiete (u.a. Olching Nr. 57 „Estostraße – Kemeterstraße, Ortsteil Esting“) an.

Das Baugebiet wird über die Hermann-Böcker-Straße und die Phillip-Helmer-Straße als örtliche Erschließungsstraßen, die als Haupterschließungsstraßen mit jeweils einem Gehweg ausgebaut sind, erschlossen. Beide Straßen sind Sackstraßen mit einem Wendehammer an einem Straßenende. Die Hermann-Böcker-Straße mündet im Nordosten in die Geiselbullacher Straße, die wiederum an die B 471 angebunden ist. Die Phillip-Helmer-Straße ist über die Dachauer Straße und die Geiselbullacher Straße an die B471 angeschlossen. Somit ist das Baugebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

IV. Verfahren

Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde Olching hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen, da die Änderung des Bebauungsplanes von minderm Gewicht ist und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

UVP/FFH Pflicht

Durch die 1. Änderung des festgesetzten Gewerbe-/ Misch-/ Sondergebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und nicht begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, namentlich die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie) und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB), es wird davon abgesehen.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Land-

schaftsbildes beeinträchtigen.

V. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung/Abwasserversorgung und Löschwasserversorgung erfolgt über den Amperverband, Eichenau. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserversorgung.

Die Stromversorgung erfolgt über E.ON-Bayern.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

Die Fernmeldeversorgung erfolgt über die Telekom. Eine Breitbandversorgung ist über DSL, Satellit und UMTS gegeben.

VI. Grundzüge des planerischen Konzepts

Das städtebauliche, grünordnerische und verkehrliche Konzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird beibehalten.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglichen die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen hinsichtlich der Fahrbahnbreiten, Krümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

VII. Wesentliche Auswirkungen

Das bereits ausgewiesene Bauland bleibt mit seiner Fläche erhalten. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird nicht verändert. Die städtebaulichen Werte bleiben unverändert. Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes wird nicht berührt.

Olching, 02.07.2010



(Siegel)

Planfertiger:

Gerhild Vonhold

Gerhild Vonhold
Dipl.-Ing. FH, Architektin

R. Rinder

Raimund Rinder
Bauass. Dipl.-Ing.

Andreas Magg

Gemeinde Olching
Andreas Magg
Erster Bürgermeister