

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 138 „Wohngebiet zwischen Mitterweg und Ludwigstraße“

Inhalt:

- 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
- 4. Anlass, Ziele und Zweck der Planung**
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- 6. Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO**
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung**
- 10. Verfahren**

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Olching Nr. 138 „Wohngebiet zwischen Mitterweg und Ludwigstraße“ bezeichnet einen ca. 3,4 ha großen Bereich innerhalb des Siedlungsbereiches Olchings nördlich der S-Bahn zwischen S-Bahn, Feursstraße und dem Baugebiet Schwaigfeld. Konkret liegt es zwischen dem Mitterweg und der Ludwigstraße. Der Bebauungsplan ist am 04.10.2005 in Kraft getreten. Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Berta-Höchendorfer-Straße und wurde 2006 im Umlegungsverfahren neu geordnet und in der Folge erschlossen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Baufeld 2 (Flurstück Nr. 183/2).

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Das Baufeld 2 ist noch nicht bebaut und liegt brach. Der übrige Bereich des Wohnquartiers an der Berta-Höchendorfer-Straße ist bereits weitgehend bebaut. Neben dem Baufeld 2 sind das nördlich anschließende Baufeld 3 sowie ein Teil der Grundstücke im südlich gelegenen Baufeld 1 noch unbebaut.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 138 ist umgeben von älteren Wohnvierteln im Norden und Westen. Im Osten grenzen der 1. und der 2. Bauabschnitt des Baugebietes Schwaigfeld aus den Jahren 1997 ff. an.

Die Berta-Höchendorfer-Straße erschließt das Plangebiet mit einer Ringstraße, die im Zentrum des Plangebietes einen Quartiersplatz umschließt, unter dem sich eine Tiefgarage befindet.

Das Baufeld 2 liegt an der östlichen Seite des Quartiersplatzes. Zur östlich anschließenden Wohnbebauung der Maximilianstraße ist das Baufeld 2 durch einen ca. 4 m breiten Grüngürtel abgetrennt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching stellt das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 138 als Fläche für allgemeine Wohngebiete dar. Der Bebauungsplan Nr. 138 setzt für seinen Geltungsbereich ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 sieht keine Änderung der Art des Baugebietes vor und weicht somit nicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

Der Bebauungsplan Nr. 138 sieht eine Wohnbebauung mit gestaffelter Dichte vor. Als Gegenüber zur bestehenden Wohnbebauung an der Maximilianstraße ist entlang der nordöstlichen Seite der Berta-Höchendorfer-Straße eine Zeile aus zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Den Charakter des Wohnquartiers bestimmen zweigeschossige Reihenhauserzeilen mit Laternengeschoss, die um den Platz und zur westlich anschließenden Wohnbebauung angeordnet sind. Vom Mitterweg erschlossen bilden dreigeschossige Einzelhäuser (Geschosswohnungsbau) den Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Für das Baufeld 2, das Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, setzt der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen fest.

Über den Bebauungsplan hinaus sind folgende Satzungen im Änderungsbereich gültig:

- 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 – FaStPIS) in der Fassung vom 23.06.2008

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Grundlegender Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erschließungssituation des Baufeldes 2 von der südwestlichen Seite über die Berta-Höchendorfer-Straße. Die übrigen Reihenhauses-Baufelder werden über die Straße oder über Wohnwege, aber im Unterschied zu Baufeld 2 allesamt von Nordosten oder Nordwesten erschlossen, so dass die nach Südosten oder –westen ausgerichtete Gartenseite keine Erschließungsfunktion übernehmen muss und vollständig der Erholung dienen kann.

Bezogen auf das Wohngebiet werden einzig die Baufelder 1 und 2 von Südwesten erschlossen. Beim Baufeld 1 ist diese Erschließungsausrichtung allerdings unproblematisch, weil aufgrund der dort festgesetzten Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern ausreichend Platz für einen seitlichen Hauseingang und Gartenflächen verbleibt. Beim Baufeld 2 führt die Erschließung von Südwesten in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise Hausgruppe und den vorgesehenen Stellplatzflächen jedoch dazu, dass der Hauseingang nach Südosten zur Gartenseite angeordnet werden müsste und keine nennenswerte Gartenfläche zur Erholung verbleibt, weil diese Grundstücksseite die Erschließungsfunktion übernehmen muss.

Einzig denkbare Variante wäre die Erschließung über einen innerhalb des Baufeldes 2 anzulegenden zusätzlichen Weg auf der nordöstlichen Seite des Baufeldes. Dies würde die privat zu nutzende Grundstücksfläche jedoch erheblich verkleinern und erscheint daher unpraktikabel.

Vor dem Hintergrund dieser Erschließungssituation ist das Baufeld 2 unattraktiv und bislang noch nicht bebaut worden.

Ziel der 1. Änderung ist es daher, insbesondere die für das Baufeld 2 festgesetzte Bauweise zu ändern, um eine günstigere Erschließungssituation und damit eine bessere Grundstücksausnutzung zu erreichen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Ausgehend von der beschriebenen Zielsetzung sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen

werden für eine Bebauung mit Doppelhäusern. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich an den Festsetzungen für das Baufeld 1. Zur besseren Handhabung werden die zulässige Grundfläche und die zulässige Geschossfläche durch eine Verhältniszahl bestimmt. Die Abstände der einzelnen überbaubaren Flächen zueinander werden mit dem Mindestmaß von 3,0 m festgesetzt, um eine weitgehende Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

Firstrichtung und Dachform werden den Vorgaben in Baufeld 1 angepasst und als giebelständige Satteldächer festgesetzt. Dadurch wird die bauliche Fassung des Quartiersplatzes gelockert. Da das Baufeld 2 den direkten Übergang zur vorhandenen Einzelhausbebauung an der Maximilianstraße und zum Grünanger im Schwaigfeld bildet, ist die Lockerung städtebaulich ohne Weiteres vertretbar.

Eine Unterschreitung der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen ist im Geltungsbereich der 1. Änderung – wie auch in übrigen Bebauungsplangebiet – zulässig. Die ausreichende Belichtung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die bauliche Fassung des Quartiersplatzes wird durch die Fortführung der Doppelhausbebauung gelockert. Dies ist städtebaulich vertretbar. Denn die Fortsetzung der Doppelhausbebauung bedeutet eine Anpassung an die Bebauung an der Maximilianstraße sowie eine größere Durchlässigkeit zum benachbarten „Grünanger“ im Schwaigfeld.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

Der Stellplatznachweis für die nach Änderung des Bebauungsplanes aufzuteilenden sechs Doppelhausgrundstücke wird durch die auf den Grundstücken festgesetzten Garagenstandorte mit Vorplatz erfüllt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Unter Umständen sind bereits verlegte Hausanschlussleitungen von den Ver- und Entsorgungsunternehmen teilweise wieder zu entfernen.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grünflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

10. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die geplante Änderung von geringem Gewicht ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter berührt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und es wird davon abgesehen.



(Siegel)

Olching, 12.12.2011

Kulosa

Planfertiger:
Stephanie Kulosa
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Stadt Olching
Andreas Magg
Erster Bürgermeister