

Stadt

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

3. Änderung
„Geiselbullach Mitte“
Bebauungsplan Nr. 106

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – 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

Az.: 610-41/2-93

Bearb.: Ma/

Plandatum

01.12.2011

19.07.2012

Begründung

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Olching aus dem Jahr 1993 ist die vorliegende Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit einem Standort für einen Kindergarten vorgestellt.

Für den vorliegenden Änderungsbereich sind in der Vergangenheit bereits zwei Änderungsverfahren durchgeführt worden, die im Wesentlichen die Lage der Baufenster betrafen unter Beibehaltung der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

2 Lage und Beschreibung des Gebiets

Die Fläche liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Geiselbullach nahe der Amper. Über den nördlich angrenzenden Fußweg ist die Zugänglichkeit zu diesem Naturraum gegeben.

3 Ziel und Zweck der Planung

Heute ist festzustellen, dass durch das im Jahr 2010 eröffnete Kinderhaus an der Schulstraße eine Einrichtung geschaffen wurde, die mit jeweils zwei Kindergarten-, Hort- und Krippengruppen die heutigen Ansprüche gut erfüllt. Der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen wird in Olching insgesamt gesehen noch nicht zu 100% erfüllt. Im Hinblick auf eine hundertprozentige Erfüllung sowie den bundesrechtlich für 2013 zu erwartenden Anspruch auf einen Krippenplatz besteht insofern zwar kein akuter, aber ein grundsätzlicher Bedarf zur Grundstücksbevorratung. Diese wird für den Bereich des Schwaigfeldes, wo auch der größte Zuzug zu erwarten ist, angestrebt und bereits mit dem Eigentümer diskutiert. Die Fläche an der Bürgermeister-Drey-Straße ist dagegen für die Errichtung eines heute üblichen sechsgruppigen Kinderhauses – in dieser Form kann flexibel auf wechselnde Bedarfe zwischen Kindergarten, -krippe und Hort reagiert werden – nicht optimal: Größe Zuschnitt, Situierung mit einem eher kleinen Außengelände, Anfahrbarkeit und Lage zum Wohngebiet der Nachfrage haben dazu geführt, den Standort nicht weiter zu favorisieren.

4 Planung

Daher wird vorgeschlagen, die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend zu ändern, dass die Fläche in Anpassung an die umgebende Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. In Anlehnung an die Festsetzungen der nordöstlichen angrenzenden Wohnbaufläche könnten auf dem Grundstück zwei Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser in einer zweigeschossigen Bauweise mit Laternen-Zeltdach festgesetzt werden. Damit würden sich zwei bis vier Grundstücke von ca. 750 qm bzw. 375 qm ergeben.

Ebenso werden auch die sonstigen Festsetzungen und Hinweise unverändert übernommen, sodass die Lücke in der vorhandenen Bebauung auch optisch nahtlos geschlossen wird und das Erscheinungsbild der Siedlung somit abgerundet wird.

5 Grünordnung und Umweltbericht

Auch die bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung werden unverändert übernommen.

Da es sich bei vorliegender Änderung um einen Bereich inmitten vorhandener Bebauung bzw. mit rechtskräftigem Baurecht handelt, kann die beabsichtigte Nutzungsumwandlung von Gemeinbedarfsfläche in Wohnnutzung als Bereich der sog. „Innenentwicklung“ behandelt werden (§ 13 a BauGB). Aus diesem Grund kann auf weitere Ausführungen zum Thema „Eingriff/Ausgleich“ bzw. auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes (14. Änderung) können im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Planfertiger: München, den 7.9.2012
.....
i.A. K. Jäger
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Stadt: Olching, den 17.09.12
.....
[Signature]
.....
(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)