

## **10. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II“ der Stadt Olching; Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 i.V.m § 2a BauGB**

### **1. Anlass der Planung**

Der auf dem Grundstück vorhandene Baubestand aus größtenteils baufälligen Gebäuden wurde in den Jahren 2010/11 abgebrochen. Das innerstädtische Grundstück soll einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt werden. Der zu diesem Zwecke bereits geänderte Bebauungsplan „Hauptstraße II“ wird den Belangen einer qualitätvollen Wohnbebauung nicht im vollen Umfang gerecht. Daher ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, den Bereich neu zu ordnen.

### **2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche**

Das Plangebiet liegt derzeit brach. Im Westen befindet sich eine stark befahrene Staatsstraße (Hauptstraße). Im Südwesten befindet sich ein Autohaus nebst Werkstatt und Tankstelle, welche durch eine Betriebsverlagerung in nächster Zeit eine städtebauliche Neuordnung erfährt. Im Südosten befindet sich ein Sportplatz der benachbarten Grundschule. Im Norden grenzt Wohn- und Geschäftsbebauung an.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen – vorhandenes Baurecht**

Der Flächennutzungsplan sieht im Geltungsbereich und den nördlich und südlich angrenzenden Bereichen gemischte Bauflächen vor.

Der qualifizierte rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstraße II“ wurde für den Geltungsbereich zuletzt in der 7. Änderung, rechtskräftig seit dem 04.03.2011, geändert.

### **4. Ersatz der bisherigen Bauleitplanung**

Die 10. Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen der 7. Änderung. Diese umfasste im Wesentlichen neben der Fl.Nr. 55 noch den südlich angrenzenden Sportplatz. Der grundlegende Bebauungsplan Nr. 76 wird nicht ersetzt, da dieser zahlreiche Festsetzungen zur Gestaltung und z.B. zum Stellplatzschlüssel getroffen hat, die aus umfassenden und weitreichenden Planungs- und Gestaltungsüberlegungen herrühren. Die 10. Änderung ist daher stets im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 76 zu lesen.

### **5. Entwicklungsgebot**

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan, der in diesem Planbereich gemischte Bauflächen vorsieht entwickelt.

### **6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Änderung des Bebauungsplanes soll eine wünschenswerte innerstädtische Dichte und eine angemessene Raumbildung zum Straßenraum sichern. Die im rückwärtigen Bereich zu erwartende Wohnnutzung soll durch eine Ausrichtung der Baukörper in Ost-West Richtung ein gut belichtetes, von Geräuschemissionen weitgehend geschütztes Wohnen ermöglichen und gleichzeitig gut nutzbare und differenzierte Freiflächen schaffen. Um diese Ziele und Zwecke zu erreichen, sind nachfolgende wesentliche Festsetzungen erforderlich.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den tatsächlich in der Nachbarschaft vorhandenen und etablierten Nutzungen. Bei der Betrachtung des Verhältnisses der gemischten Nutzung von Wohnen und nichtstörenden Gewerbe ist



nicht auf die einzelnen Vorhaben abzustellen, sondern auf das gesamte Baugebiet. Eine gleichwertige Nutzungsmischung im Baugebiet ist gegeben.

#### Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundfläche als absolute Größe angegeben. Diese leitet sich aus dem der 7. Änderung schon zu Grunde gelegten Maß der durch den Bestand überbauten Fläche ab. Aus einer höchstzulässigen Grundfläche von 1.600 qm resultiert bei einer Grundstücksfläche von 4.462 qm eine GRZ von 0,36. Auf eine Festsetzung der Geschoßfläche (GFZ) wird verzichtet, um eine hohe Gestaltungsfreiheit der Planung zu ermöglichen. Dies wird auch klarstellend und aus Gründen der Widerspruchsfreiheit zum ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt. Zur Steuerung der Wirkung auf das Ortsbild und auf die Nachbarschaft wird die Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier beschränkt. Im rückwärtigen Bereich wird die Höhenentwicklung auf drei Vollgeschosse reduziert und nur in einem Teilbereich der Dachfläche ein Dachgeschoss als viertes Vollgeschoss zugelassen.

Die Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dieser hohe Ansatz ist notwendig, um den zu erwartenden Stellplatzbedarf und der Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche gerecht zu werden. Durch die festgesetzte Überdeckung der Tiefgarage von mind. 1,0 m Metern entsteht eine belebte Oberbodenzone, so dass sich der Grad der Versiegelung reduziert.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Im Bereich zur Hauptstraße wird zur Sicherstellung der Raumbildung eine Baulinie festgesetzt. Die U-, bzw. kammförmige Situierung ermöglicht eine enge Verzahnung mit den Freiflächen. Die Baufenster sind so bemessen, dass bei den zu erwartenden Gebäudetiefen die Balkone noch in den Baugrenzen zu liegen kommen.

#### Höhenentwicklung

Da aufgrund der nicht festgesetzten Wandhöhe die endgültige Höhenentwicklung nicht absehbar ist, muss um die nachbarschaftlichen Belange zu wahren und eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sicherzustellen, auf die gesetzlichen Abstandsflächenregelung zurückverwiesen werden.

#### Gestaltung

Die Dachformen werden als Flach-, oder Pultdach festgesetzt. Dies ermöglicht eine differenzierte Ausgestaltung und Gliederung der Baumassen den oberen Gebäudeabschluss betreffend.

#### Erschließung und ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung

Entlang der Hauptstraße werden öffentliche Parkplätze als Senkrechtparker situiert. Diese dienen einer Erhöhung des Parkplatzangebotes für den Einzelhandel der nächsten Umgebung. Parallel zur Hauptstraße ist ein Fußweg mit einer Breite von 2,5 Meter vorgesehen, der in Zukunft als durchgehender Fußweg entlang der gesamten Hauptstraße verlaufen soll. Die Grundstückszufahrt erfolgt im Nordosten. Entlang der Nordseite verläuft ein Fußweg Richtung Martinstraße, um eine Verknüpfung der benachbarten Wohnquartiere mit dem zentralen Bereich der Hauptstraße zu sichern.

Besucherstellplätze sind im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet. Die gemeinschaftliche Tiefgarage befindet sich unter den Bauräumen für die Hauptbaukörper und im Hofbereich und soll den gesamten Stellplatzbedarf abdecken.

Für den Änderungsbereich kann über den normalen Wasserbedarf auch Löschwasser zur Deckung des sog. Grundschutzes bereitgestellt werden. Das Kanalsystem ist als Trennsystem aufgebaut, so dass in die Kanäle nur Schmutzwasser und kein Niederschlagswasser eingeleitet werden darf.

#### Grünordnung

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind anzupflanzende Bäume festgesetzt. Diese dienen der heute insgesamt unzureichenden und damit verbesserungswürdigen Durchgrünung der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Hauptstraße und sollen zukünftig eine optische Abschirmung zu den Nachbargrundstücken bilden.

#### **8. Immissionsschutz**

Der Bereich der Tankstelle/Waschanlage/Autowerkstatt kann sich störend auswirken, ist aber nach herrschender Meinung als nichtstörendes Gewerbe in einem Mischgebiet zulässig und vom Störpotential hinzunehmen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Betrieb in nächster Zeit verlagert wird, und das gegenständliche Grundstück auch im Hinblick auf eine optimierte Rücksichtnahme überplant wird.

#### **9. Belange des Umweltschutzes – Ausgleich**

Da das Gelände ehemals bebaut war und der Bebauungsplan „Hauptstraße II“ und dessen 7. Änderung bereits eine bauliche Nutzung zu lassen, besteht kein Ausgleichsbedarf i. S. der Eingriffsregelung.

#### **10. Auswirkungen**

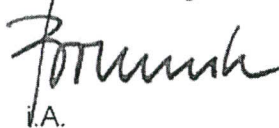
Bei Durchführung der Planung ist mit einer Überbauung der derzeitigen Brachfläche und dem baulichen Lückenschluss in der Hauptstraße zu rechnen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Bebauung gemäß der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II“ zum Tragen kommen

#### **11. Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Demnach können Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn die Grundfläche wie in diesem Fall weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 BauGB zum vereinfachten Verfahren.

Olching, den 13.02.2012  
ergänzt am 16.05.2012

Stadt Olching – Bauamt



i.A.  
Markus Brunnhuber  
Architekt und Stadtplaner