

Begründung
zur „5. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 55
Gewerbegebiet zwischen Münchener- und Roggensteiner Straße,
Teilabschnitt II“

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 Gewerbegebiet zwischen Münchener- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt II einschließlich seiner 1., 2., 3. und 4. Änderung wird mit folgender Begründung geändert:

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Olching Nr. 55 Gewerbegebiet zwischen Münchener- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt II, haben sich bisher ein Gewerbehof, Verbrauchermärkte und nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, wie ein Busunternehmen und ein Handwerksbetrieb angesiedelt. Es gibt aber auch Leerstände im Baugebiet.

Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise als Nutzung zugelassen werden können, wurden bereits im originären Bebauungsplan ausgeschlossen.

Es handelt sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet. In den Teilflächen mit den Buchstaben A, B und im östlichen Bereich der Teilfläche D sind nur immissionsarme Betriebe zulässig, die am Tag den zulässigen Immissionspegel von 60 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) nicht überschreiten dürfen. Aus Immissionsschutzgründen wäre die Einrichtung von Vergnügungsstätten nur eingeschränkt möglich, da die Hauptnutzungszeiten in den Nachtstunden wären. Damit wird der Schutz der im Norden angrenzenden Wohngebiete gewährleistet.

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.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die Möglichkeit zu nutzen, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zugelassenen Vergnügungsstätten (Spielhallen, Spielcasinos und Spielbanken) als Nutzung im Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes Nr. 55 Gewerbegebiet zwischen Münchener- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt II, nach § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO aus- zuschließen.

Es gibt bereits Vergnügungsstätten, sowohl Tanzdiskotheken als auch eine Spiel- halle, sodass die Nachfrage der Bevölkerung abgedeckt ist. Die bestehenden Vergnügungsstätten genießen baurechtlichen Bestandsschutz. Innerhalb des Gemeindegebietes von Olching sind Vergnügungsstätten weiterhin entlang der Hauptstraße zulässig. Vergnügungsstätten sollen in Olching im Zentrum konzent- riert werden. Zusätzliche neue Vergnügungsstätten sollen deshalb nicht mehr in den Randbereichen der Gemeinde, wie z.B. in den bestehenden Gewerbegebiete- n zugelassen werden.

● ● **II. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten:**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Aussagen des Landschaftsplanes i.d.F. vom 23.05.1992 wurde von der Regierung von Oberbayern genehmigt und mit Datum vom 28.07.1992 wirksam. Mittlerweile wurden neun Änderungsverfah- ren durchgeführt und sind wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet vollständig in der Fläche für eingeschränkte Gewerbegebiete. Umgeben wird das Plangebiet im Norden von einem Allgemeinen Wohngebiet, im Osten grenzt eine Dauerkleingartenanla- ge an, im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an und im Westen grenzt ein weiteres Gewerbegebiet an.

● ● Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Olching Nr. 55 „Ge- werbegebiet zwischen Münchener- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt II“ vor. Für den ursprünglichen Bebauungsplan liegen bisher 4 rechtskräftige Ände- rungspläne vor. Der vorliegende 5. Änderungsplan sieht den Ausschluss von Ver- gnügungsstätten vor.

● ● Die Gemeinde Olching hat folgende Satzung erlassen:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Ge- meinde Olching (Stellplatzsatzung – StPIS) in der Fassung vom 16.05.2008;
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahr- räder in der Gemeinde Olching (Fahrradstellplatzsatzung – FaStPIS) in der Fassung vom 23.06.2008.

Für den Flugplatz Fürstenfeldbruck wurde ein Bautenschutzbereich (i.d.F. vom 12.01.1999) nach § 12 LuftVG festgesetzt. Das Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 6,0 km vom Startbahnbezugspunkt (SBP = 516,80 ü.NN.) komplett im Bereich des § 14 Abs. 1 Nr. 1a LuftVG, teilweise im Bereich des § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG. Da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Firsthöhen) nicht geändert wurden, ergeben sich keine Einschränkungen für den Flugplatzbe- trieb. Unabhängig von der fliegerischen oder nichtfliegerischen Nachfolgenutzung des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck werden zukünftig die Baube- schränkungszone gemäß § 12 LuftVG entfallen, da diese nur für Flughäfen festgelegt werden können.

III. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 549, 550, 550/1, 551, 552, 553, 555 und für Teilbereiche der Grundstücke 1233, 1233/5, 564, 565 557, 556, 543, 462, 554, 561, 565/1, alle in der Gemarkung Olching.

Die Grundstücke sind zum überwiegenden Teil bebaut. Entlang der Erschließungsstraßen und zu den angrenzenden Baugebieten bzw. Flächen bestehen bepflanzte Grünstreifen.

Umgeben wird das Plangebiet im Norden von einem Allgemeinen Wohngebiet, im Osten grenzt eine Dauerkleingartenanlage an, im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an und im Westen grenzt ein weiteres Gewerbegebiet an. Das Gewerbegebiet wird über die Johann-G.-Gutenberg-Straße als örtliche Erschließungsstraße, die als Haupterschließungsstraße mit einem Gehweg ausgebaut ist, erschlossen. Die Johann-G.-Gutenberg-Straße mündet im Westen in die Staatsstraße St 2069 / Roggensteiner Straße und im Osten in die Staatsstraße St 2345 / Münchener Straße und ist somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ferner befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 834 Olchinger See - Olching - Eichenau in der Johann-G.-Gutenberg-Straße.

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 5. Änderung des festgesetzten Gewerbegebietes 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. Eine Vorprüfung des Bebauungsplanes wurde im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

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 Bundesnaturschutzgesetz, 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 Landschaftsbildes 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 Fürstenfeldbruck, 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. Sowohl in der Johann-G.-Gutenberg-Straße als auch im nördlichen Teil der Gottlieb-Daimler-Straße wie auch in der Werner-von-Siemens-Straße liegen Gasversorgungsleitungen der Stadtwerke München.

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, 04.05.2010



Planfertiger:

Gerhild Vonhold
Dipl.-Ing. FH, Architektin

Raimund Rinder
Bauass. Dipl.-Ing.

Gemeinde Olching
Andreas Magg
Erster Bürgermeister