

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 43 „Gewerbegebiet West-Geiselbullach“

Inhalt:

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

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung:

Der Bebauungsplan Olching Nr. 43 „Gewerbegebiet West-Geiselbullach“ wird mit folgender Begründung geändert:

Entlang der Dachauer Straße besteht ein relativ hohes Verkehrsaufkommen, da es sich um eine der großen Verbindungsstraßen zwischen den Ortsteilen Geiselbullach, Olching und Esting handelt. Seitens der Anwohner, insbesondere derjenigen des Brachvogelweges, besteht das Bedürfnis, sich gegen die Straße und die mit ihr verbundenen Geräuschimmissionen abzugrenzen. Die Gärten der betroffenen Wohngrundstücke sind der Dachauer Straße zugewandt und liegen mit ihrem Gelände deutlich höher als die Dachauer Straße. Daher wird die nach Art. 57 Abs. 1 Ziff. 6 Buchst. a) Bayer. Bauordnung gegebene Möglichkeit, eine Einfriedigung mit einer Höhe von bis zu 2,00 m verkehrsfrei zu errichten, als unzureichend betrachtet.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Dachauer Straße, um den Anwohnern die Gelegenheit zu geben, sich wie gewünscht abzugrenzen und gegen die Einwirkungen des Straßenverkehrs zu schützen.

II. Derzeitige Planungsrechtliche Gegebenheiten:

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet vollständig als Fläche für allgemeine Wohngebiete dargestellt. Die Umgebung des Plangebiets wird bestimmt im Norden von der B 471, im Osten grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an, im Süden und Westen schließen Gewerbegebiete und Sondergebiet für den Einzelhandel an.

Die 5. Änderung bezieht sich lediglich auf die Wohnbaugrundstücke östlich der Hermann-Böcker-Straße. Die westlich des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke sind bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Olching Nr. 141 „Gewerbegebiet West-Geiselbullach/ Neu-Esting“ überplant. Damit sind diese Bereiche nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes Olching Nr. 43 „Ge-

werbegebiet Geiselbullach“. Der Änderungsbereich ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die Festsetzung zur Einfriedung der Grundstücke entlang der Dachauer Straße. Im Übrigen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Olching Nr. 43 „Gewerbegebiet West-Geiselbullach“ beibehalten.

Die Stadt 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 Fassung vom 23.06.2008

III. Ausgangssituation und Planänderung

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 126/7; 126/8; 126/9; 126/10; 126/11; 126/12; 126/13; 126/14; 126/15; 126/16; 126/17; 126/18; 126/19; 126/20; 126/21; 126/22; 126/23; 126/24; 126/25; 126/26; 126/27; 126/28; 126/31; 126/32; 126/33; 126/34; 126/35; 126/36; 126/37; 126/38; 126/39; 126/40; 126/41; 126/42, alle Gemarkung Geiselbullach. Die Grundstücke sind alle bebaut.

Die Grundstücke werden über den Brachvogelweg, den Eulenweg, den Sperberweg, den Reiherweg und die Hermann-Böcker-Straße erschlossen.

Der derzeitige Bebauungsplan lässt als Einfriedung lediglich graue Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung in einer Höhe von max. 1,30 m zu. Lediglich im Bereich der Grundstückszufahrten sind Mauern in gleicher Höhe zugelassen.

Wie bereits dargelegt, ist der Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes der Wunsch der Anwohner nach Abgrenzung von der Dachauer Straße. Die Dachauer Straße weist eine Kfz-Belastung von rund 10.000 Kfz/Tag auf (vgl. Verkehrsgutachten Prof. Kurzak für die Ausweisung des Gewerbebereichs Geiselbullach). Mangels wesentlicher Änderung des Verkehrsweges und Unterschreiten der Lärmsanierungsrichtwerte (70 bzw. 60 dB (A)) ist hier ein rechtlicher Anspruch auf Lärmschutz zu verneinen, dennoch ist der Wunsch der Anwohner nach Abgrenzung und Lärmschutz nachvollziehbar. Deshalb sollen entlang der Dachauer Straße Einfriedungen als Lärmschutzwände zulässig sein. Die Höhe der Lärmschutzwände wird auf max. 2,50 m festgesetzt. Da die Gebäude und große Teile der Gebäudefreiflächen gegenüber der Dachauer Straße erhöht liegen, ist für einen effektiven Schutz eine höhere Wand als die gesetzlich vorgesehene Höhe von 2,00 m erforderlich. Die Höhe von 2,50 m wird als ausreichend eingestuft.

Um eine Beeinträchtigung der Anwohner auf der südlichen Seite der Dachauer Straße zu vermeiden, sind die Lärmschutzwände auf der Straßenseite mit einem Schallabsorptionsgrad von nachweislich mind. 4 dB auszubilden.

Um die optische Wirkung einer hohen Wand gegenüber der Dachauer Straße zu minimieren und eine verträgliche Gestaltung insbesondere für Fußgänger, die den angrenzenden Gehweg nutzen, zu erzeugen, wird festgesetzt, dass die Lärm-

schutzwände gegenüber der Dachauer Straße mit heimischen Rankgewächsen zu begrünen sind. Die Pflege und Unterhaltung der Rankgewächse obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

IV. Verfahren

Vereinfachtes Verfahren

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

UVP/FFH Pflicht

Durch die 5. 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 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 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 (§ 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 Grünflächen 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 Fürstfeldbruck, 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, 25.11.11



.....
.....
Planfertiger:
Gerhild Vonhold
Dipl.-Ing. FH, Architektin

.....
.....
Stadt Olching
Andreas Magg
Erster Bürgermeister

.....
.....
Planfertiger:
Stephanie Kulosa
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Übersichtsplan zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 43

"Gewerbegebiet West-Geiselbullach"

