

Gemeinde

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

8. Änderung des Bebauungsplans Olching Nr. 128
„Schwaigfeld für den 3. Bauabschnitt“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-88 Bearb.: Ge/Ri

Plandatum

15.06.2010

Begründung

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 128 „Schwaigfeld“ in der Fassung vom 25. April 1996 soll zur Realisierung des dritten Bauabschnittes (südlich der Wittelsbacher Allee/ nördlich des zentralen Grünangers) geändert werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Einarbeitung der aktuellen Straßenplanung (wobei die Lage der Straßen unverändert bleibt). Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Überarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Das Änderungsgebiet umfasst den dritten Bauabschnitt und schließt sich nördlich an die bereits realisierten ersten, zweiten, fünften und sechsten Bauabschnitte des Bebauungsplans „Schwaigfeld“ an. Der dritte Bauabschnitt hat eine Größe von 5,93 ha. Die Fläche wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt. Baumbestand ist nicht vorhanden.

Das Gelände ist weitestgehend eben. Zentrale Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie Schulen und Kindergärten sind im südlich angrenzenden fünften und sechsten Bauabschnitt vorhanden.

3 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Olching verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 10.03.1993. Eine Neuaufstellung ist in Arbeit. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwaigfeld“ wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. In der rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung ist das Plangebiet als Reines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 128 „Schwaigfeld“ ist i.d.F. vom 25.04.1996 seit 02.09.1997 rechtskräftig. Die vorliegende 8. Bebauungsplanänderung gilt für den dritten Bauabschnitt südlich der Wittelsbacher Allee. Für den vierten Bauabschnitt nördlich der Wittelsbacher Allee soll eine weitere Bebauungsplanänderung folgen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist gegenwärtig nach § 30 Abs. 3 BauGB zu beurteilen. Die Bebauungsplanänderung wird nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Art und Maß der baulichen Nutzung beibehalten werden.

4 Planungsziele

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1996 an die aktuelle Straßenplanung sowie die Überarbeitung der Festsetzungen zu den Tiefgaragen. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt. Die Stellung der Baukörper, die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung nicht verändert. Die Festsetzungen zur Bauweise werden entsprechend der Planzeichnung konkreter formuliert, im Grundsatz aber nicht geändert.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Bebauung des Gebiets soll aus dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten und zweigeschossigen Reihenhäusern bestehen.

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung von grundstücksbezogenen Grund- und Geschossflächen sowie die Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhen bestimmt. Das Nutzungsmaß orientiert sich an dem zugrunde liegenden Konzept der Verdichtung rings um den zentralen Anger bei gleichzeitiger Abnahme der Dichten mit zunehmender Entfernung. Es entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1996.

5.2 Erschließung und Stellplätze

Das Gebiet wird über Wittelsbacher Allee und Ludwigstraße erschlossen. Von der Wittelsbacher Allee zweigen drei verkehrsberuhigte Straßen ab, die die interne Erschließung sicherstellen. Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird durch die Planstraße Nr. 1-9 erschlossen. Sie endet in einem Wendeplatz (Planstraße Nr. 1-6), dessen Radius für die Befahrbarkeit mit einem Müllfahrzeug ausreicht. Nördlich davon übernehmen die Planstraßen Nr. 1-5 bzw. 1-1, ebenfalls verkehrsberuhigt, die Erschließung. Sie sind über Planstraße 1-3 miteinander verbunden und als eine Art Schleifenerschließung ausgebildet. An den Zufahrtbereichen zur Tiefgarage und den Müllsammelplätzen sind in Planstraße Nr. 1-1 und 1-5 Straßenraumaufweitungen vorgesehen um das Wenden für Müllfahrzeuge zu erleichtern. Die Feinerschließung des Gebiets übernehmen die zum Grünanger ausgerichteten Fuß- und Radwege. Zudem gibt es Privatwege (Planstraßen Nr. 1-3, 1-2 sowie Fußweg westlich der Reihenhausezeilen an der Wittelsbacher Allee), für die ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht (für Radfahrer) festgesetzt wurde.

Der Straßenraum der Wittelsbacher Allee ist klar in Bereiche für Fußgänger, ruhenden und fließenden Verkehr aufgeteilt und von alleearartigen Baumreihen gesäumt. In der Ludwigstraße sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Der Straßenraum ist auf der Nordwestseite mit einer Baumreihe eingegrünt.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend dem festgesetzten Schlüssel (C 5.3) zu ermitteln. Der Stellplatzbedarf ist über die zu errichtenden Tiefgaragen zu sichern. Ein Mindestmaß an oberirdischen Stellplätzen wurde eingeplant.

Das Gebiet ist mittels einer Bushaltestelle (jeweils in östlicher und westlicher Richtung) an der Wittelsbacher Allee auf Höhe der Planstraße Nr. 1-2 an das ÖPNV-Netz angebunden. Zur leichteren Querung der Haupteerschließungsstraße wird auf Höhe der Haltestelle sowie im Kreuzungsbereich zur Ludwigstraße jeweils eine Querungshilfe vorgesehen.

5.3 Grünordnung

Am ursprünglichen grünordnerischen Konzept wird festgehalten. Aufgrund der geänderten Planung im Bereich des Grünangers wird jedoch im 3. Bauabschnitt auf die Herstellung des im südöstlichen Rand gelegenen Bachlaufes verzichtet.

Wie bisher werden private Freiflächen durch Baumpflanzungen gegliedert, deren Zahl ist im Planteil vorgegeben, Standort und Art sind – soweit nicht durch Planzeichen festgesetzt – auf den privaten Grünflächen frei wählbar. Entlang der Hauptstraßen sowie am Anger sind durchgängige Baumreihen vorgesehen. Für die Baumpflanzungen sind Bäume der 1. und 2. Wuchsklasse zu wählen. Eine Pflanzliste wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

Die privaten Freibereiche sind zu begrünen und zu bepflanzen, auf detaillierte Vorgaben zur Gartengestaltung wird weitgehend verzichtet, jedoch wird die Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen empfohlen.

Entlang der Planstraßen sind entsprechend gekennzeichnete Radien und befahrbare Streifen für Feuerwehrfahrzeuge von Bepflanzung und Zäunen freizuhalten.

Auf den Gärten der Reihenhäuser sind Versickerungsflächen für das auf den Tiefgaragen anfallende Niederschlagswasser bereitzustellen. Die Flächen sind im Planteil farbig dargestellt.

Für Geschosswohnungsbauten sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Zudem sind für drei Geschosswohnungsbauten entsprechende Spielplätze vorgesehen. Der Bedarf an größeren Spielflächen wird über die in den südlichen Bauabschnitten gelegenen Frei- und Spielflächen abgedeckt.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sowie des Verkehrsgrüns sind in den Festsetzungen konkret geregelt. Das Verkehrsgrün dient v.a. der Versickerung des auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Planfertiger: München, den 17. Juni 2010
i.A. GSW
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Olching, den 02.07.2010
[Signature]
.....
(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)