

Teil A:

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 162 „Parkplatz Hauptstraße / ehemalige Bahnmeisterei“

1. Umgriff des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet umfasst die Grundstücke FINr. 1012/10, 1012/8, 902/3, 1011/21 sowie eine Teilfläche des Grundstückes FINr. 1011/8 der Gemarkung Olching.

2. Lage des Bebauungsplangebietes

Die etwa 0,6 ha große Fläche des Bebauungsplangebietes ist Teil des Bahngeländes. Sie liegt im Zentrum von Olching, westlich der Hauptstraße und südlich der Eisenbahnstrecke Augsburg – München.

Im Norden schließt der durch eine hohe Lärmschutzmauer abgeschirmte Gleisbereich an, im Osten die Hauptstraße und die davon abzweigende Bahnhofstraße mit dem Bahnhofsgelände (Haltepunkt der S-Bahnlinie 3 und 8), im Westen der Amper-Mühlbach. Unmittelbar südlich des Bebauungsplangebietes verläuft ein öffentlicher Fußweg, der sich mit einer Fußgängerbrücke über den Mühlbach nach Westen fortsetzt und den Nordsüd-Fußweg westlich entlang des Mühlbachs quert. Südlich des Plangebietes besteht Mischgebietsbebauung, die von der Hauptstraße bzw. von der parallel zum Mühlbach verlaufenden Nöscherstraße erschlossen ist. Entlang der Hauptstraße befinden sich entsprechend der zentralen Lage überwiegend Wohn- und Geschäftsgebäude. Die angrenzende Fläche im Westen an der Nöscherstraße wird durch ein Hotel genutzt. Die Nöscherstraße endet vor den Bahnanlagen als Sackgasse mit Wendeplatz. Zusätzlich liegen im Blockinnenbereich, unmittelbar südlich des Plangebietes zwei kleine Wohngebäude, die auf der vorgenannten, sonst nur für Fußgänger- und Radfahrerverkehr zugelassenen Wegeverbindung nach Westen zur Nöscherstraße und nach Osten zur Hauptstraße erschlossen sind.

3. Beschaffenheit der Bebauungsplangebietsfläche

Die Fläche im Bebauungsplangebiet ist im Ostteil mit einem Werkstattgebäude bebaut. Das winkelförmige, ca. 5 m tiefe und ca. 55 m lange, eingeschossige Gebäude ist zwischenzeitlich zum Teil zu Wohnzwecken genutzt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Hauptstraße. Zusätzlich befindet sich an der Hauptstraße ein Parkplatz für rund 10 Pkw-Stellplätze. Dieser wird teilweise auch als Lagerplatz genutzt. Im westlichen Teil, d. h. in Richtung Mühlbach, befinden sich privat genutzte Gartenbereiche mit Gehölzbestand.

Das Gelände der Bebauungsplangebietsfläche steigt von der Hauptstraße aus an und verläuft eben bis zum Westrand der Fläche, wo es in einer Böschung zur angrenzenden Nöscherstraße bzw. dem Amperkanal abfällt. Der südlich des Plangebietes verlaufende Fuß- und Radweg liegt etwas unterhalb der eigentlichen Nutzung. Im Norden, zu den durch eine Lärmschutzmauer abgegrenzten Bahngleisen hin, steigt das Gelände zu der in Dammlage verlaufenden Bahnstrecke an.

Das Bebauungsplangebiet ist im Bereich der ehemaligen Bahnmeisterei wie auch im Bereich des derzeit auf dem Gelände bestehenden, behelfsmäßigen Parkplatzes zum überwiegenden Teil versiegelt. An den Randbereichen im Süden und Westen der Änderungsfläche befindet sich zum Teil dichter Gehölzbestand aus Büschen und Bäumen.

4. Anlass und Ziel der Planung

Das Areal des Bebauungsplangebietes wurde ursprünglich als Bahnmeisterei genutzt. Es ist, wie der Bahnhofsbereich mit den P+R-Anlagen und der gesamte Gleisbereich, Teil der Bahnanlagen.

Im Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung finden auf dem Plangebiet Nutzungen in Form eines Behelfsparkplatzes, in Form von Lagerflächen und Gartennutzungen mit zahlreichen standortfremden Ziergehölzen sowie augenscheinlich von Wohnnutzungen im ehemaligen Bahnmeistereigebäude statt.

Die ursprüngliche Bahnmeistereinutzung ist für Eisenbahnzwecke nicht mehr erforderlich; das Entwidmungsverfahren ist jedoch noch nicht durchgeführt. Die Fläche wurde aber bereits von der Deutschen Bahn AG an das Immobilienverwaltungsunternehmen „Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG“ zur Weiterveräußerung übertragen.

Das Bebauungsplangebiet bietet sich aufgrund seiner Lage und der sehr geringen Eignung für andere Nutzungen (Immissionsbelastung) für die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes und einer Wertstoffsammelstelle an.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ende der zentralen Geschäftsstraße von Olching, der Hauptstraße. Hier besteht ein Defizit und somit ein dringender Bedarf an öffentlichen Parkflächen. Die Gemeinde Olching ist deshalb bemüht, Parkplätze im Bereich der Hauptstraße zu schaffen. Die Ausweisung des Areals der ehemaligen Bahnmeisterei als öffentlicher Parkplatz führt zu einer erheblichen Verbesserung des Parkplatzangebotes für die nahe gelegenen Geschäfte und Einrichtungen in der Hauptstraße. Ziel der Planung ist es deshalb, die bisherige Bahnanlagennutzung in eine Parkplatznutzung zu ändern, sobald das Entwidmungsverfahren abgeschlossen ist. Die Gemeinde Olching ist bemüht, die Hauptstraße als Ortszentrum aufzuwerten. Zu diesem Zweck sind Umstrukturierungsmaßnahmen zur Verbesserung der stadträumlichen Gestaltung geplant bzw. werden bereits umgesetzt. Diesen Maßnahmen werden zum Teil auch Parkplätze, z. B. entlang der Bahnhofstraße, zum Opfer fallen. Da eine befriedigende Parkplatzsituation im Rahmen der Aufwertungsmaßnahmen angestrebt wird, ist die Gemeinde bemüht, alle Möglichkeiten, die ihr zur Verfügung stehen, zu nutzen, um an geeigneter Stelle im Bereich Hauptstraße/Bahnhofstraße einen Ersatz bzw. eine Erweiterung der Zahl der öffentlichen Stellplätze in ausreichendem Maße zu schaffen. Zu diesem Zweck wurden zum Beispiel bereits 32 Stell-

plätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 17, Gmkg. Olching, Pfarrstraße/Nähe Hauptstraße über einen städtebaulichen Vertrag mit entsprechender Dienstbarkeit zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde der Öffentlichkeit als Parkplatz zur Verfügung gestellt.

Ein Ausweichgrundstück für die beabsichtigte Schaffung von Parkplätzen in geeigneter Lage ist nicht vorhanden. Zwar befinden sich zwei Grundstücke in der Nähe des Ortszentrums in gemeindlichem Besitz, diese sind jedoch anderen Nutzungen vorbehalten. Zum einen das Grundstück Nöscherplatz, an dieser Stelle soll ein städtischer Platz im Rahmen der Aufwertungsmaßnahmen entstehen, zum anderen das Grundstück „Paulusgrube“, das zukünftig Standort des neuen Rathauses sein soll. Die Bemühungen der Gemeinde in der Vergangenheit, andere geeignete Flächen zu erwerben, sind ebenfalls fehlgeschlagen.

Im Endzustand soll der geplante öffentliche Parkplatz auf einer Fläche von rund 3.300 m² Raum für rund 100 Kfz-Stellplätze bieten.

Im vorderen Bereich soll aufgrund der zentralen Lage und Erschließungsgunst darüber hinaus eine Wertstoffsammelstelle mit 5 Kfz-Stellplätzen auf einer Fläche von rund 500 m² angelegt werden.

Die Errichtung eines sog. „kleinen Wertstoffhofes“ an dieser zentralen Innerortslage führt zu einer Verbesserung der Erreichbarkeit kleiner Wertstoffhöfe und somit zur Optimierung der Abfallentsorgung.

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. d. F. d. Bek. v. 23.09.2004 kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen u. a. festgesetzt werden, dass in ihm festgesetzte bauliche oder sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind.

Von dieser neuen gesetzlichen Festsetzungsmöglichkeit wurde in Form der textlichen Festsetzung Ziffer B) 1. in diesem Bebauungsplan gebrauch gemacht.

Bereits mit Schreiben vom 27.08.2003 teilte die DB Service und Immobilien GmbH der Gemeinde mit, dass die im Bebauungsplanumgriff enthaltenen Flächen nicht mehr bahnbetriebsnotwendig seien.

Nach telefonischer Auskunft des Eisenbahn-Bundesamtes am 30.11.2004, wurde für die im Bebauungsplan gegenständlichen Bahnflächen das Entwidmungsverfahren noch nicht eingeleitet.

Da insoweit nicht absehbar ist, bis wann das für diese Flächen beabsichtigte Entwidmungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen werden wird, liegt hier ein „besonderer Fall“ i. S. d. § 9 Abs. 2 BauGB vor, der die Festsetzung der Ziffer B) 1. im Bebauungsplan rechtfertigt.

Wie bereits ausgeführt, besteht seitens der Gemeinde Olching ein erhebliches städtebauliches Interesse, aufgrund der bestehenden Parkplatznot in der gemeindlichen Hauptgeschäftsstraße und der Lage des Bebauungsplangebietes, an dieser Stelle einen öffentlichen Parkplatz festzusetzen.

Demgegenüber steht das Interesse der Grundstückseigentümerin, die erworbenen Flächen möglichst ertragsreich zu vermarkten und hierdurch auch deren entstandenen Kosten zu decken.

Da das hier gegenständliche Areal jedoch durch dessen Lage aus baurechtlicher Sicht nicht problemlos bebaubar und nutzbar ist, sich demgegenüber die Parkplatznot in der Hauptgeschäftsstraße aufgrund steigender Einwohnerzahlen sowie des zunehmenden Verkehrsaufkommens immer mehr verschärft und aufgrund der bestehenden Bebauung entlang der Hauptgeschäftsstraße es für die Gemeinde in einem absehbaren Zeitrahmen auch nicht möglich sein wird, ein Grundstück für die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes zu erwerben, sind die öffentlichen Interessen gegenüber der Privatinteressen der Grundstückseigentümerin gewichtiger, sodass die Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes auf dem Areal gerechtfertigt ist.

5. Planungsalternativen

Zur geplanten Anlage eines öffentlichen Parkplatzes mit Wertstoffsammelstelle bestehen keine realistischen Planungsalternativen. Aufgrund der Immissionsbelastung durch die Bahnlinie kommt eine bauliche Nutzung oder eine öffentliche Grünanlagennutzung nicht in Betracht bzw. ist unter Abwägung der Belange aufgrund des Parkplatzbedarfes städtebaulich unerwünscht.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit 10.03.1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplangebietes als Teil der Fläche für Bahnanlagen dar. Der im Bebauungsplan angestrebte Nutzungszweck des Areals als öffentlicher Parkplatz und öffentlicher Wertstoffhof entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Insoweit ist für das Bebauungsplanumgriffsgebiet die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das 8. Flächennutzungsplanänderungsverfahren „Parkplatz Hauptstraße / ehemalige Bahnmeisterei“, wurde bereits eingeleitet - der Flächennutzungsplanänderungsbeschluss wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.10.2003 gefasst und am 05.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht - und wird parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren betrieben.

7. Erschließung

Die Verkehrserschließung für die geplante Nutzung als öffentlicher Parkplatz und öffentlicher Wertstoffhof erfolgt über die Hauptstraße im Osten. Zusätzlich kann der öffentliche Parkplatz für Fußgänger und Radfahrer über den bestehenden Fuß- und Radweg im Süden erreicht werden.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das bestehende Netz der E.ON-Bayern gesichert.

9. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung als öffentlicher Parkplatz handelt es sich um einen Parkplatz mit häufigem Fahrzeugwechsel.
Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist die Befestigung des Parkplatzes

wasserundurchlässig herzustellen und das Niederschlagswasser zu sammeln und über Absetzschächte und Sickereinrichtungen schadlos abzuführen.

10. Umlegung

Zur Realisierung der zulässigen Nutzungen ist keine Umlegung erforderlich.

11. Grünordnung

Das Plangebiet erfährt durch die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes mit kleinem Wertstoffhof eine wesentliche Änderung, bei der auch vorhandene Grünstrukturen in Form zweier getrennter Gartenparzellen künftig entfallen werden. Gleichzeitig werden aber die vorhandenen randlichen Strukturen oberhalb des südlich vorbeiführenden Rad- und Gehweges, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung an der Westseite zum Mühlbach, sowie ein brach liegender, nur gelegentlich gemähter Böschungsbereich vor der Bahnbrücke an der Hauptstraße erhalten. Der Parkplatz selbst erhält eine angemessene Durchgrünung mit Solitäräumen, wobei auch die markantesten vorhandenen Bäume in diesem Bereich, eine Birke und eine Kastanie, möglichst erhalten werden sollen.

Durch die im Planumgriff nachgewiesenen Ausgleichsflächen werden die vorgenannten randlichen Grünstrukturen erweitert, planerisch gesichert und insgesamt aufgewertet. Letzteres erfolgt durch die Nachpflanzung oder erstmalige Pflanzung standortgerechter Gehölze, die zur Eingrünung des Geländes beitragen und auch eine geringe ökologische Bedeutung sowie durch ihre Sichtschutzfunktion (gegenüber technisch geprägten Bahnbauwerke, Mauer u.a.) eine Aufwertung des Ortsbildes bewirken.

12. Umweltbericht

Gem. § 2 a BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes einen Umweltbericht zu erstellen.

Der Umweltbericht bildet in Teil B einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Gegenstand des Umweltberichtes ist auch die gemäß § 1a BauGB anzuwendende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Der derzeitige Zustand des Plangebietes hat unter Anwendung des Bayer. Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung eine überwiegend geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie 1), lediglich die nur geringfügig durch Treppenaufgänge veränderten randlichen Grünstrukturen sind von mittlerer Bedeutung (Kategorie 2). Unter weiterer Zugrundelegung der Eingriffsschwere des Typs A, der wegen der bei Parkplätzen mit starker Frequentierung hohen Versiegelung anzunehmen ist, kann unter Ansetzung von Kompensationsfaktoren von 0,3 bzw. 0,8 der Ausgleichsbedarf mit 649 m² ermittelt werden.

Dieser Ausgleichsbedarf wird vollständig im Bebauungsplan nachgewiesen, indem der Gehölzstreifen an der Böschung zum Mühlbach ergänzt und verbreitert wird und

die weitgehend kahle Böschung zur Hauptstraße hinter dem künftigen kleinen Wertstoffhof mit Sträuchern und Bäumen zusätzlich aufgewertet wird.

Im Umweltbericht werden neben der Eingriffsregelung auch die weiteren umweltrelevanten Schutzgüter im Sinne des § 7 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, wobei eine überwiegend geringe Betroffenheit vorliegt oder keine erheblichen Auswirkungen festzustellen sind. Auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht wird verwiesen.

Während einige bereits als Vorbelastungen vorhandene umweltrelevanten Auswirkungen (z. B. Emissionen des Verkehrs auf der Parkplatzfläche und am kleinen Wertstoffhof) mit der Parkplatzanlage zunehmen, sind andere betriebsspezifische Auswirkungen im Rahmen einer Detailplanung umweltverträglich nach dem Stande der Technik zu lösen. Hierzu zählt die schadlose Abführung des als belastet anzusehenden Niederschlagswassers, das nicht in benachbarte Oberflächengewässer (Mühlbach) gelangen darf. Dies wird in der Ausführungsplanung durch Absetzbecken und Sickereinrichtungen konkret nachzuweisen sein.

Insgesamt wird mit dem Umweltbericht festgestellt, dass durch die Parkplatzplanung zwar umweltrelevante Eingriffe vorliegen, diese jedoch in der Abwägung und hinsichtlich nicht gegebener Planungsalternativen als vertretbar angesehen werden können. So muss der Parkplatz in zentraler örtlicher Geschäftslage angeboten werden, um seinen Zweck zu erfüllen; gleichzeitig ermöglicht die Nutzung in einer von hohen Vorbelastungen (Hauptstraße, Bahnlinie, angrenzende Mischbebauung) geprägten Fläche die Schonung unverbauter Außenbereichslagen.