

Stadt **Olching**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 172
„Geiselbullach Mitte“

Planfertiger Stadt Olching
Bauamt
Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching

AZ.: 610-172

Plandatum: 17.11.2012
18.12.2012
28.11.2013

Begründung

- 1 Anlass und Ziel
- 2 Lage und Beschreibung des Plangebietes
- 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Ver- und Entsorgung
- 6 Flächenbilanz
- 7 Inhalt des Bebauungsplanes
- 8 Eingriffs- und Ausgleichsregelung
- 9 Immissionsschutz
- 10 Verfahren
- 11 Wesentliche Auswirkungen

1. Anlass und Ziel

Im Ortsteil Geiselbullach befinden sich zentral gelegene Flächen, welche bereits in den vergangenen Jahrzehnten wiederholt Gegenstand von städtebaulichen Planungen waren. Auch wurde versucht, im Rahmen eines Vorbescheides Baurecht durchzusetzen.

Ziel der Planung ist es, Wohnbauflächen in integrierter Lage zur Verfügung zu stellen und die Ortsmitte von Geiselbullach in baulicher, verkehrlicher und funktionaler Hinsicht auszuformen und zu sichern. Zu diesem Zweck ist die verbindliche Bauleitplanung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich und geboten.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Ortsteil Geiselbullach befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtgebietes von Olching, südwestlich der BAB A8 und östlich der Bundesstraße B 471 gelegen. Geiselbullach stellt mit dem benachbarten Ortsteil Graßlfing eine eigenständige Siedlungseinheit dar.

Grundschule und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in ca. 800 Metern Entfernung. Nahversorgungsmöglichkeiten finden sich in Form eines Lebensmitteldiscounters in einer Entfernung von ca. 800 Metern. Ein Einkaufszentrum liegt in ca. 1 km Meter Entfernung.

Der Ortsteil Geiselbullach wird durch die Dachauer und die Schulstraße erreicht. Dieser Straßenzug ist eine der wichtigsten innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen und dient in der Folge auch der Erschließung der nordöstlichen Stadteile, u. a. dem Gebiet Schwaigfeld. Über die Dachauer und die Schulstraße wird von der B 471 kommend auch das nördlich der BAB A8 gelegene Müllheizkraftwerk (GfA) angefahren. Die GfA dient der thermischen Restmüllverwertung und wird von den Landkreisen Dachau und Fürstenfeldbruck gemeinsam betrieben.

Entlang der Dachauer- und Schlossstraße verlaufen Fuß- und Radwege. Der Ortsteil Geiselbullach wird von Linienbussen bedient. Die nächstgelegene S-Bahn Station Esting befindet sich in ca. 2,4 km Entfernung.

In einer Entfernung von ca. 200 Meter verläuft die Amper als Gewässer erster Ordnung. Die Bereiche links und rechts des Flusslaufes sind als Landschaftsschutzgebiete und als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen und stellen wichtige Naherholungsflächen dar.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3,4 ha und wird begrenzt durch die Florianstraße im Westen, den Kapellenweg im Südwesten, die Dachauer Straße im Norden und die Amper im Osten. Im Süden erfasst der Umgriff noch die Straßenfläche der Dachauerstraße. Das Plangebiet ist eben und befindet sich in einer Höhenlage von ca. 498 m über NN.

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht zum jetzigen Zeitpunkt aus Grünflächen, welche zum Teil als Abstell- und Lagerflächen genutzt werden. Der landwirtschaftliche Nutzwert ist von geringer Bedeutung. Im Nordosten befindet sich ein Parkplatz. Im Südwesten liegt die ehemalige Dorfgaststätte (ehem. „Logo“), welche nicht mehr betrieben wird, zunehmend verfällt und mit den ungepflegten Außenanlagen ein negatives Bild bietet. Im Südosten liegt der Gutshof Stürzer, eine markante U-förmige Anlage mit hohem gestalterischem Wert. Prägende Grünbestandteile sind insbesondere die Bäume des ehem. Wirtgartens bei der Dorfgaststätte und der Baumbestand auf dem Gutshof.

Nordwestlich der Florianstraße wird die bestehende private Grünfläche vom TSV Geiselbullach als Fußball-Trainingsplatz genutzt.

Im Plangebiet befinden sich folgende hochrangige nach Art. 4 – 6 DSchG geschützte Baudenkmäler:

- D 1-79-142-6 Ehemalige Schlosskapelle, jetzt kath. Kapelle St. Nepomuk, schmaler barocker Saalbau mit Apsis und vorgestelltem Westturm mit Zwiebelhaube, 1726/1727, mit Ausstattung, Dachauer Straße 139.
- D1-1-79-142-14 Gutshof Stürzer, an Stelle des ehem. Schlosses Geiselbullach, Gutshaus, zweigeschossiger Neobarockbau mit Mansardwalmdach, von den Gebr. Graessl und Kraus, 1895, ehem. Schlossgarten, barocke Anlage um 1723, ehem. Schlossgarteneinfriedung, Dachauer Straße 156

Im Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- D-1-7734-0136 Untertägige frühneuzeitliche Teile des Schlosses Geiselbullach
Daneben sind in diesem Bereich untertägige Teile des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Altortes von Geiselbullach (D-1-7734-0137) sowie vor und frühgeschichtliche Befunde aufgrund der Denkmaldichte im näheren Umfeld zu erwarten.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Raumplanung

Die Stadt Olching ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013 raumstrukturell als Grundzentrum im großen Verdichtungsraum München eingeordnet (nach LEP 2006: Siedlungsschwerpunkt). Im Regionalplan München (Region 14) ist das Plangebiet gemäß Ziel B II 2.3 als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, dargestellt.

3.2. Flächennutzungsplan

Die Stadt Olching verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Abb. 1) vom 10.03.1993. Der überwiegende Anteil des Plangebietes ist als Gemischte Bauflächen dargestellt. Der Gutshof ist zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft abgebildet. Die drei Gebäude des Gutshofes senkrecht zur Dachauer Straße sind als künftige Wohnbauflächen aufgenommen, der Schlossgarten ist als private Grünfläche dargestellt.

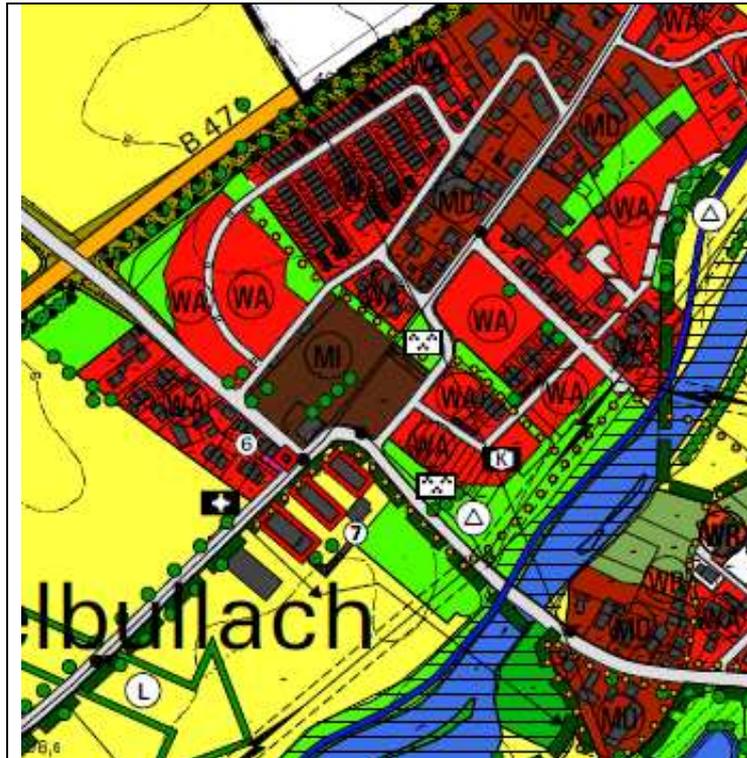


Abb. 1:
Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist im weitesten Sinne aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist in Arbeit. Der aktuelle Flächennutzungsplan wäre, sofern der Bebauungsplan sich nicht von vornherein aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, im Wege der Berichtigung anzupassen und in den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan zu übernehmen

3.3. Vorhandenes Baurecht

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143. Dieser Bebauungsplan ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106. Im südlichen Bereich ist eine gemischte Baufläche, nördlich davon die vorhandenen Parkplätze und abschließend eine öffentliche Grünfläche, welche auch vorhanden ist, festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 106 wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan im jeweiligen Teilbereich ersetzt.

Der Bereich der Fl. Nr. 1 (Gutshof Stürzer) ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und daraus anzunehmender Außenbereichslage dargestellt. Dem gegenüber lässt sich aber durchaus ein Bebauungszusammenhang mit der westlich der Dachauer Straße gelegenen Bebauung herstellen, so dass die Hofstelle als planungsrechtlicher Innenbereich zu werten wäre, wenngleich die Haltung des Landratsamtes auf eine Außenbereichslage schließen lässt.

Für den Bereich Geiselbullach Mitte wurde Anfang der 1990er Jahre ein informelles Baukonzept entwickelt, das im Großteil des Plangebietes die Entwicklung einer Platzfläche begrenzt von gemischt genutzten Gebäuden vorsah.

4. Städtebauliches Konzept

Ausgangspunkt der Siedlung Geiselbullach war das vormalige Schloss, heute Gutshof Stürzer. Gegenüber ist die Schlosskapelle zu finden. Ergänzt durch das ehemalige Gasthaus war dieser Bereich der funktionale und städtebauliche Schwerpunkt der Siedlung. Im nördlichen Verlauf der Dachauer Straße fanden sich winkelförmige Hofstellen. In den 1960er bis 1990er Jahren erfolgten umfangreiche Baulandausweisungen in verdichteter Bauweise, welche zu einer sprunghaften Bevölkerungsentwicklung und Überformung der Siedlungseinheit führten.

Das Bebauungskonzept verfolgt als wesentliche Leitziele die Ausformung einer baulichen und funktionalen Ortsmitte und den Lückenschluss zwischen den vorhandenen Siedlungsbereichen. Die Fl. Nr. 1 (Gutshof Stürzer) wurde in die Planung mit einbezogen, um die hohe Gestaltqualität des Ensembles einschließlich des Schlossgartens zu sichern und das Baurecht im Bereich der sich in einem baulich schlechten Zustand befindlichen Brennerei mit Landarbeiterwohnung neu zu ordnen. Die zentrale Platzfläche wird durch markante, giebelständige Gebäude begrenzt. Im Quartier WA 1 wird durch die dreiseitige Hofbebauung ein eigenständiges und adäquates Gegenüber zum Gutshof ausgeformt.

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes sind im Bereich des jetzigen Trainingsplatzes weitere Wohnbauflächen dargestellt. Von einer Aufgabe des Trainingsplatzes und der Entwicklung der Bauflächen kann nur mittel- bis langfristig ausgegangen werden. Somit bildet die geplante Bebauung den baulichen Ortsrand. Da in nächster Zeit von einer Entwicklung der Bauflächen wie oben beschrieben nicht auszugehen ist, scheint es aus gestalterischen Gründen nicht geboten, einen nur provisorischen Ortsrand auszuformen. Hier wird vorgeschlagen, im Bereich der Verlängerung der Florianstraße eine Ortsrandeingrünung zu anzulegen, die zudem den Sportplatz abzuschirmen vermag.

Im südwestlichen Bereich soll die Verlängerung der Florianstraße zur Anbindung des Kapellenweges auf einer Länge von rd. 50 Meter ausgebaut werden. Der nördliche Abschnitt kann bis auf weiteres als untergeordnete Fuß- und Radwegverbindung bzw. als Wirtschaftsweg unbefestigt verbleiben und wäre dann erst mit Entwicklung der Bauflächen im Bereich des Sportplatzes auszubauen.

Der Kapellenweg bildete bislang die Verbindung in den Ortsteil Lus der Nachbargemeinde Bergkirchen. Durch die Erschließung des Gewerbegebietes nordwestlich der B 471 erfolgt demnächst die Verkehrsführung von und nach Bergkirchen-Lus südlich des Ortsteils Geiselbullach über die Anschlussstelle der B 471. Der Kapellenweg hat dann seine Bedeutung für den Kfz Verkehr verloren und soll in Folge nur noch der Erschließung der vorhandenen Bebauung in Geiselbullach und als Fuß- und Radwegverbindung in westlicher Richtung dienen.

Die Einmündung im Bereich der St. Nepomuk Kapelle zur Dachauer Straße sollte aufgelassen und zurückgebaut werden und gegebenenfalls nur noch als Überlauf für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung der Wohnbebauung im östlichsten Abschnitt der Kapellenweges dienen. Durch das Auflassen der Einmündung soll auch das Umfeld der Kapelle aufgewertet werden.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünstreifen mit angedeuteter Wegeverbindung südlich der bestehenden Bebauung als Verbindung zwischen den Siedlungsbereichen und den Amperauen wird nicht weiter verfolgt. Zum einen sind ausreichend Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung vorhanden, bzw. werden geschaffen. Zum anderen würde bei Ausformung einer ausreichend breiten und damit wirksamen Grünzäsur (Mindestbreite ca. 10 m) eine Reduzierung der Nettobaufläche des Gebietes WA 1.2. erfolgen.

Alternativen

Planungsalternativen wurden im Vorfeld im Rahmen von Bebauungskonzepten untersucht. Nachdem die Bauleitplanung in diesem Bereich der sinnvollen und gesetzlich gebotenen Innentwicklung dient, war hier der Aspekt anderer Standorte im Ortsgebiet nicht weiter zu betrachten.

Daher kann auch der Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege, von der Planung an dieser Stelle Abstand zu nehmen, um die Baudenkmäler nicht zu beeinträchtigen, nicht gefolgt werden. Es ist im Gegenteil festzustellen, dass durch eine Verbesserung des Umfeldes der Kapelle St. Nepomuk wie z. B der Sicherung des Baumbestandes und dem Abrücken der Bebauung dem Denkmal Rechnung getragen wird. Gleiches trifft auf den Erhalt und die Sicherung der Baustruktur der U-förmigen Anlage des Gutshofes zu.

5. Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Schulstraße, der Dachauer Straße, der Florianstraße und des Kapellenweges befinden sich Mitteldruckerdgasleitungen. Im Plangebiet finden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist durch den Amperverband gewährleistet. Im Bereich des vorgesehenen Fuß- und Radweges befindet sich in öffentlicher Kanal mit übergeordneter Bedeutung.

Die Energieversorgung Olching (EVO) beabsichtigt, das Plangebiet an das Fernwärmenetz anzuschließen. Aufgrund mangelnder Festsetzungsmöglichkeit soll ein weitgehender Anschluss über eine verpflichtende Regelung im städtebaulichen Vertrag vorgenommen werden.

6. Flächenbilanz

• Gesamtgebiet		rd. 34.000 qm
Allgemeine Wohngebiete		
• WA 1.1	2.834 qm	
• WA 1.2	4.076 qm	
• WA 1.3	3.191 qm	
Gesamt		10.101 qm
Dorfgebiet		
• MD 1	4.334 qm	
• MD 2	2.175 qm	
Gesamt		6.509 qm
Öffentliche Grünflächen		
Gesamt		2.039 qm
Private Grünflächen (Schlossgarten)		
Gesamt		8.600 qm
Verkehrsflächen		7.750 qm

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1. Art und Maß der Nutzung

Im überwiegenden Bereich des Umgriffs wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die geschieht unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsbereiche. Die Ausnahmen werden ausgeschlossen, da sich diese im vorhandenen und künftigen Siedlungsgefüge durch die Dichte und Kleinteiligkeit unweigerlich als störend erweisen.

In der Baufläche im Bereich der ehemaligen Gaststätte wird, um einen Belegung der Platzfläche zu erreichen und darüber hinaus die Nahversorgung sicherzustellen, festgesetzt, dass im Erdgeschoss auf mindestens 30% der höchstzulässigen Grundfläche nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.

Für den westlichen Bereich des Gutshofes Stürzer wird ein Dorfgebiet (MD 1) ausgewiesen. Um das Mischungsverhältnis in diesem räumlich sehr begrenzten Dorfgebiet sicherzustellen, sollen Wohnungen, bzw. Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden. Der allgemeine Gebietscharakter des Dorfgebietes bleibt auch durch die ausnahmsweise Zulässigkeit erhalten. Die Ausnahmeregelung dient dem Schutz der vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und soll ein unverträgliches Heranrücken von Wohnnutzungen verhindern.

Im östlichen Bereich (MD 2) sind aufgrund der bestehenden Wohnnutzung Wohnungen allgemein zulässig.

Tankstellen und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden bedingt durch ihr Störpotenzial ausgeschlossen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Bereichen, in denen eine genauere Definition der Baumaße zur Herstellung der räumlichen Wirkung erforderlich ist, über eine absolute Grundfläche (GR). In den stadträumlich weniger wirksamen rückwärtigen Bereichen erfolgt die Ausweisung über die Grundflächenzahl (GRZ)

7.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den stadträumlich weniger wirksamen, rückwärtigen Bereichen durch fließende Baugrenzen festgesetzt. In Bereichen, denen eine besondere Raumwirkung zukommt, erfolgt die Festsetzung von Baufenstern. Zum Straßenraum der Schulstraße und der Platzfläche erfolgt die Situierung der Baukörper durch Baulinien, um so die gewünschten Raumkanten planungsrechtlich sicherzustellen. Bezüglich der Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege zu Eingriffen in die Bodendenkmäler ist die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Gutshofes MD 1 und MD 2 auf den Bestand reduziert.

7.3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen werden in der Lage festgesetzt. Im WA 1.2 sind Garagen, Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um im Zusammenhang mit den fließenden Bauräumen eine hohe Flexibilität zu ermöglichen.

7.4. Erschließung und Verkehrsflächen

Die Schulstraße ist als wichtige Hauptverkehrsstraße vorhanden. In nordwestlicher Richtung soll eine Platzfläche als verkehrsberuhigter Bereich geschaffen werden, welche die künftige funktionale und städtebauliche Ortsmitte darstellt. Im weiteren Verlauf der Platzfläche folgt eine Erschließungsstraße (Wohnstraße) mit einer Rahmenbreite von 9,5 Metern. Diese dient auch der Erschließung der in der weiteren Entwicklung möglichen Wohnquartiere im Bereich des jetzigen Sportplatzes. Südlich abknickend wird die Verlängerung der Florianstraße zum Kapellenweg geführt. Zur Verkehrskonzeption wird auf Pkt. 4 verwiesen.

Das Gebiet WA 1 wird durch eine Stichstraße mit einer Rahmenbreite von 8,0 Metern und einem abschließenden einseitigen Wendehammer mit einem Radius von 6,0 Metern erschlossen.

7.5. Grünordnung

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung sollen bestehende Grünstrukturen und insbesondere der Baumbestand gesichert werden. Die Vorzone des Nordflügels des Gutshofes und der ehemalige Biergarten sind als private Grünflächen mit Einfriedungsverbot festgesetzt. Dies dient auch dazu, den markanten und Ortsbildprägenden Gebäuden, insbesondere der Kapelle St. Nepomuk, ein entsprechendes Umfeld zu schaffen und zu sichern.

Der Schlossgarten, welcher einen entscheidenden Bestandteil der Gutshofanlage darstellt, wird um seinen Fortbestand in der vorhandenen Qualität zu sichern, als private Grünfläche festgesetzt.

Für eine ausreichende Durchgrünung des Quartiers erfolgen Festsetzungen zu Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

7.6. Bauliche Gestaltung

Zentrales Element der Gestaltung ist die Festsetzung klarer, rechteckiger Baukörper mit geneigten Satteldächern. Ungestörte Dachflächen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild einer Siedlung bei. Dachaufbauten werden deshalb in ihren Abmessungen und der Anzahl eingeschränkt.

Die Höhe und Art der Einfriedungen wurde beschränkt, um eine visuelle Verzahnung der Vorgartenzone mit den öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern.

8. Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Durch die Voraussetzungen für die Anwendungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9. Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro Möhler und Partner wurde mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Verkehrslärm

Die höchsten Verkehrslärmpegel treten an den Gebäuden entlang der Dachauer Straße und Schulstraße im Dorfgebiet MD 1 mit bis zu 69/59 dB(A) und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit bis zu 68/59 dB(A) Tag/Nacht auf. In den lärmgeschützten Bereichen des Plangebietes betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 55/46 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/45 dB(A) werden um bis zu 13/14 dB(A) tags/nachts überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MD von 60/50 dB(A) werden somit um bis zu 9 dB(A) tags und nachts überschritten.

Im ebenerdigen Freibereich (Berechnungshöhe $h = 2$ m üGOK) betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 69 dB(A) im Nahbereich der Dachauer Straße bzw. Schulstraße und sonst bis zu 59 dB(A) tags. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA oder Parkanlagen von 55 dB(A) tags werden um 4 dB(A) bis 14 dB(A) überschritten. Nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (WR, WA) 59/49 dB(A). Die 16. BImSchV gilt gemäß § 1 Abs. 1 unmittelbar nur für den Bau bzw. die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen. Gleichwohl werden die Anforderungen der 16. BImSchV auch im Rahmen der Bauleitplanung hilfsweise herangezogen. In der 16. BImSchV ist festgelegt, bis zu welcher Grenze Verkehrslärmentschädigungslos hinzunehmen ist.

Eine weitere Grenze des Abwägungsspielraums stellen die Immissionsgrenzwerte für Misch- und Dorfgebiete dar: In Misch- und Dorfgebieten ist regelmäßig ein gesundes Wohnen mit Fensterlüftung zulässig. Die IGW der 16. BImSchV betragen für Misch-/Dorfgebiete 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Ein ausreichender Schallschutz der Gebäude wird bei Außenlärmpegeln unter 59/49 dB(A) tags/nachts durch die ohnehin erforderliche Bemessung des Schallschutzes der Außenbauteile (Wände, Fenster usw.) gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO im Rahmen der Bauausführungsplanung durch den Bauherrn sichergestellt (passiver Schallschutz nach DIN 4109). Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109, zu berücksichtigen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden. Bis zu dieser Obergrenze kann für das Erreichen eines bestimmten Innenpegels i. d. R. durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, d.h. durch eine geeignete Auswahl der Wand-, Dach- und Fensterelemente, reagiert werden. Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel durch Verkehrslärm werden im vorliegenden Fall tagsüber entlang der Dachauer Straße und Schulstraße überschritten.

Für die Gebäudeseiten und -etagen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, jedoch mit Unterschreitung gesundheitsgefährdender Verkehrslärmpegel wird festgesetzt, dass der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen, d.h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen her-

zustellen ist. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels (> 49 dB(A)) ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (< 49 dB(A) Nacht) belüftet werden können. Auch für die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen in den Dorfgebieten wird festgesetzt, in den Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 49 dB(A) nachts schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die betroffenen Bereiche sind im Planteil des Bebauungsplans blau punktiert gekennzeichnet.

Für die Gebäudeseiten und -etagen mit Überschreitungen gesundheitsgefährdender Verkehrslärmpegel wird festgesetzt, dass lüftungstechnisch notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) unzulässig sind (z.B. Festverglasung, strikte Grundrissorientierung). Alternativ sind notwendige Fenster in den betroffenen Bereichen mit speziellen Vorbauten (Wintergärten, Prallscheiben, Gebäudevorsprünge, Schallschutzloggien, Kastenfenster o. Ä.) baulich-technisch so zu schützen, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Die betroffenen Bereiche sind im Planteil des Bebauungsplans rot punktiert gekennzeichnet.

In den ebenerdigen Freibereichen der Allgemeinen Wohngebiete werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in großen Teilen eingehalten. Überschreitungen treten insbesondere im WA 2 (südwestlich des Bestandsgebäudes) und im Bereich des südlichen Plangebäudes im WA 1 auf. In den Dorfgebieten werden die bestehenden Nutzungen überplant. Schutzbedürftige Freiflächen sind derzeit lediglich im MD 2 vorhanden (Parkanlage südöstlich des Schlosses). Im gesamten Parkbereich des MD 2 werden die Immissionsgrenzwerte für Dorfgebiete von 64 dB(A) tags eingehalten.

Im MD 1 treten bis zu einem Abstand von etwa 20 m zum Straßenrand der Dachauer Straße und Schulstraße Verkehrslärmpegel von mehr als 64 dB(A) tags auf. Derzeit befinden sich hier keine schutzbedürftigen Freibereiche, so dass auch keine Betroffenheit entsteht. Auch zukünftig sind schutzbedürftige Freiraumnutzungen in diesem Bereich nicht zu erwarten, da im Dorfgebiet MD 1 Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig sind. Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen im MD 1 sind in diesem Bereich schutzbedürftige Freibereiche mit Aufenthaltsqualität auszuschließen.

Straßenneubau und erheblicher baulicher Eingriff

Es sind der Neubau einer öffentlichen Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Bereich zur Anbindung an die Dachauer Straße bzw. Schulstraße und der Neubau von Erschließungsstraßen geplant. Ein erheblicher baulicher Eingriff in die bestehenden Verkehrswege erfolgt nicht. Die Straßenneubauten halten die Anforderungen der 16. BImSchV in der bestehenden Nachbarschaft und im Plangebiet zuverlässig ein, so dass hieraus kein Anspruch der Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen und Entschädigung resultiert.

Anlagenlärm

Anlagen außerhalb des Plangebietes

Bezüglich der Vorbelastung durch Anlagenlärm existieren Gewerbe-, Sport- und Freizeitanlagen im Umfeld des Plangebietes, der Gewerbepark Geiselbullach auf der gegenüberliegenden Seite der B 471 und das Trainingsgelände des TSV

Geiselbullach - Neu Esting e.V. nordwestlich an das Plangebiet angrenzend an der Florianstraße. Der Gewerbepark Geiselbullach befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 166, der eine Emissionskontingentierung für die einzelnen Teilflächen (GE, SO) festsetzt. Zur Erarbeitung der Emissionskontingente des B-Plans 166 wurden die Allgemeinen Wohngebiete unmittelbar angrenzend an die B 471 (Kapellenweg 17, Prof.-Schmid-Straße 20 und 36) herangezogen. Diese Immissionsorte befinden sich ebenfalls im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Trainingsgeländes des TSV Geiselbullach – Neu Esting und etwa 100 – 140 m näher an den Gewerbe- und Sondergebietsflächen des Gewerbeparks Geiselbullach. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Geräusche des Gewerbeparks Geiselbullach in Summe mit der weiteren Vorbelastung durch Gewerbe-, Sport- und Freizeitanlagen die Anforderungen der TA Lärm für WA im Plangebiet einhalten. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm werden nicht erforderlich.

Das Trainingsgelände des Geiselbullach - Neu Esting e.V. wurde gemäß den Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) berechnet und beurteilt. An den maßgeblichen Immissionsorten des Planvorhabens werden die Immissionsrichtwerte tags aRZ und iRZ bei Beurteilungspegeln von bis zu 48/46 dB(A) Tag aRZ/Tag iRZ eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium wird allein aufgrund des Abstandsmaßes ab einem Abstand von etwa 12 m (tags aRZ) bzw. 23 m (tags iRZ) eingehalten. Im vorliegenden Fall beträgt der kürzeste Abstand der Plangebäude zum Trainingsgelände etwa 23 m. Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärm werden somit nicht erforderlich.

Anlagen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes sind im WA 2 Läden zur Nahversorgung und eine Speise- und Schankwirtschaft sowie westlich im WA 1.2 ein öffentlicher Kinderspielplatz und eine Wertstoffinsel geplant. Im derzeitigen Planungsstadium sind noch keine Details zur genauen Nutzung, Lage und zu den Ausmaßen der geplanten Anlagen bekannt. Eine schalltechnische Berechnung und Beurteilung erscheint daher derzeit nicht sinnvoll. Es wird daher festgesetzt, die Anlagen im WA 2 im Bauvollzug ggf. mit organisatorischen und/oder baulich-technischen Schallschutzmaßnahmen so zu gestalten, dass an schutzbedürftigen Fenstern von Wohnnutzungen im WA 2 selbst sowie in den angrenzenden Baugebieten (WA 1, MD 1) die Kriterien der TA Lärm eingehalten werden. Geräusche von Kindertagesstätten, Kinderfreispielflächen o. Ä. sind aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht zu beurteilen. Bei der Situierung der Spielfläche wurde auf einen Mindestabstand von über 10 m zur nächsten schutzbedürftigen Nutzung geachtet. Ab diesem Abstand können tagsüber i. d. R. in einem Allgemeinen Wohngebiet relevante Geräuschspitzen durch einzelne Kinderschreie ausgeschlossen werden.

Kleine Wertstoffsammelstellen, sog. „Wertstoffinseln“, bestehen i.d.R. aus Glas-, Papier- und evtl. Blech Dosencontainern. Gelegentlich werden zusätzlich Sammelbehälter für Altkleider aufgestellt. Eine relevante Geräuschentwicklung entsteht durch den Kfz-Anlieferverkehr der Nutzer sowie durch die Einwurfvorgänge. Eine eindeutige Beurteilung der jeweiligen Lärmsituation ist im Rahmen einer Prognoseberechnung nicht ohne Weiteres möglich, da es sich bei der Benutzung aus schalltechnischer Sicht um komplexe, zeitlich und in der Intensität stark schwankende Vorgänge handelt und bei gleichem Containerangebot je nach Größe und Struktur des Einzugsgebietes die Lärmentwicklung stark variieren kann.

Nach der aktuellen Rechtsprechung sind Wertstoffsammelcontainer grundsätzlich hinzunehmen. Das Bayerische Landesamt für Umweltschutz hat schalltech-

nische Hinweise erarbeitet, denen ein empfohlener Mindestabstand von 20 m für Allgemeine Wohngebiete entnommen werden kann.

Im vorliegenden Fall ist die Wertstoffinsel im nordlichen Plangebiet geplant, so dass die Abstände zur bestehenden Nachbarschaft mehr als 20 m betragen und die empfohlenen Mindestabstände eingehalten werden. Erhebliche Störungen durch die Wertstoffinsel können somit in der bestehenden Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Zum Plangebiet beträgt der Abstand etwa 9 m, so dass der empfohlene Mindestabstand nicht eingehalten wird. Eine andere Situierung ist im näheren Quartier nicht möglich. Um erhebliche Belästigungen durch die Wertstoffsammelstelle zu minimieren sollen lärmarme Glascontainer (Auskleidung mit schallabsorbierenden Materialien, Fallbremse) eingesetzt werden und die Einwurfzeiten auf den Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten (werktags 7-20 Uhr, sonn-/feiertags 9-13 Uhr und 15-20 Uhr) zu begrenzt werden.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Baufeldes WA 1.3 sind Fenstern schutzbedürftiger Wohnräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) mit baulich-technische Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien o.Ä.) vor den Fenstern mit einer Mindestdtiefe von 0,5 m vorgesehen.

10. Verfahren

Der Bebauungsplan und die Änderung des Bebauungsplanes kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung durchzuführen wäre, sind nicht ersichtlich und werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 BauGB des vereinfachten Verfahrens entsprechend. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

11. Wesentliche Auswirkungen

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die innerörtliche, ungeordnete Brachfläche weiter bestehen.

Die kleine Stellplatzanlage an der Dachauer Straße, welche vornehmlich von den benachbarten Reihenhäusern genutzt wird, entfällt.

Für die Stadt Olching sind Aufwendungen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen, die Herstellung der Platzfläche (verkehrsberuhigter Bereich) zu erwarten.

Der Einwohnerzuwachs liegt im Bereich zwischen 75 – 100 Bewohnern. Dies bedingt keine weiteren unmittelbaren Auswirkungen auf die technische und soziale Infrastruktur.

Olching, den 18.12.2012

geändert: 28.11.2013

Stadt Olching – Bauamt
i. A.

gez. Markus Brunnhuber
Architekt - Stadtplaner