

Bebauungsplan Olching Nr. 160 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 157 zur Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 20 im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1846 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 736 und 736/9 der Gemarkung Olching (Roggensteiner Straße / Winterstraße)

Städtebauliche Begründung

Anlass der Änderungsplanung

Der Bebauungsplan „Olching Nr. 157 zur Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 20 im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 1846 (Roggensteiner Straße / Winterstraße)“ wurde am 25.10.2001 als Satzung beschlossen. Im Bereich der nördlichen Reihenhausezeile an der Winterstraße hat sich im Vorfeld des Einreichens der Antragsunterlagen herausgestellt, dass es im ursprünglichen Bebauungsplanänderungsverfahren zwischen der Veranlasserin des Änderungsverfahrens (Aufbaugesellschaft Bayern GmbH) und gemeindlichem Bauamt möglicherweise ein Missverständnis wegen des Nachweises der Stellplätze gegeben hat. Während die Aufbau Bayern nach ihren Angaben davon ausging, dass im Bereich des Landkreises Fürstentfeldbruck ein Stellplatznachweis auch auf ausreichend tiefen Stauräumen von Garagen möglich ist, ging das Bauamt davon aus, dass das planerische Konzept der Aufbau Bayern den Nachweis der notwendigen Stellplätze in Doppelparkgaragen vorsah.

Nach Aussage der Aufbau Bayern bedeutet die Erstellung von Doppelparker-Garagen Mehrkosten von insgesamt ca. 150.000,- DM (also ca. 21.500,- DM pro Hauseinheit), die in der engen Preiskalkulation, die angesichts der besonderen Lage der Baugrundstücke an einer verkehrsreichen Straße erforderlich gewesen sei, bislang nicht berücksichtigt worden sind.

Die Aufbau Bayern hat daher um eine Bebauungsplanänderung ersucht, durch die im Bereich des Winkelhauses und der 6 Reihenhäuser an der Winterstraße der Nachweis von Stellplätzen auch im Bereich der dortigen Garagen-Stauräume zulässig wird.

Ortsplanerische Bewertung

Die im Bebauungsplan Olching Nr. 157 zulässigen Haustypen mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² (Reihenhäuser) sind darüber hinaus nicht sehr weit von der Grenzgröße von 80 m² entfernt, ab der nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen ist.

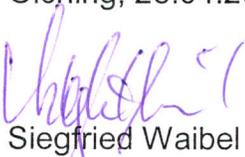
Die Anerkennung von Garagen-Stauräumen für den Nachweis der nach den Stellplatzrichtlinien erforderlichen Stellplätze hat hinsichtlich der geringeren Grundstücksversiegelung, bzw. des geringeren Eingriffs in die Grundwasserverhältnisse städtebaulich positive Aspekte, die bereits zu entsprechenden Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen in Olching (z. B. nördlich des Heideweges, Neu-Esting Mitte) geführt haben.

Das Verkehrsaufkommen in der Winterstraße ist sehr gering, so dass die durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden vereinzelt Mehrbewegungen an Rangierverkehr die Verkehrssicherheit nicht spürbar beeinträchtigen werden.

Vereinfachtes Änderungsverfahren (§ 13 BauGB)

Da die Änderung Grundzüge der Planung nicht berührt, können die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Olching, 25.04.2002


Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister