



## B e g r ü n d u n g

### 1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Hauptstraße I Olching liegt innerhalb des Straßenzuges Nöscherstraße - Wolfstraße - Jahnstraße - Pfarrstraße

Der Geltungsbereich ist aber nicht exakt durch diese Straßen begrenzt, sondern klammert vor allem entlang der Nöscherstraße und der Jahnstraße mit etwa einer Parzellentiefe die Anwesen aus, die städtebaulich und erschließungsmäßig nicht dem verdichteten Zentrumsbereich, sondern der lockeren Einzelhausbebauung der anliegenden Gebiete zuzuordnen sind. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen, ferner sind die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrundstücke in den Festsetzungen durch Text unter Ziff. 3, Maß der baulichen Nutzung einzeln aufgeführt.

Die früher übliche Abgrenzung von Bebauungsplänen in Straßenmitte hat sich auch aus der Sicht des Erschließungsbeitragsrechts nicht bewährt, deshalb wurde im vorliegenden Fall die beschriebene funktionsgerechte Abgrenzung gewählt.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### - Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching ist der Planungsbereich fast ausschließlich als MI-Gebiet ausgewiesen.

Lediglich im südöstlichen Bereich ist eine Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt, ferner sind eine öffentliche Bedarfsfläche im Bereich des (bestehenden) Postgebäudes sowie öffentliche Parkplätze an der Südspitze des Planungsbereiches und neben dem S-Bahnhof vorgesehen.

Der Bebauungsplan entspricht mit kleinen Detailabweichungen im Grenzverlauf diesen Vorgaben, sodaß dem Ableitungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Genüge geleistet ist.

#### - Fluglärmzone

Das Baugebiet liegt im Bereich der Planungszone B der Nutzungskriterien für die Bauleitplanung im Lärmschutzbereich von Militärflugplätzen. Nach dem Regionalplan ist in der Zone B die Neuausweisung von Wohnbauland nicht zulässig.

Für alle Grundstücke im Plangebiet ist nach § 34 BauGB bereits Baurecht vorhanden. Dieser Bebauungsplan schafft kein neues Baurecht, sondern ordnet das nach § 34 BauGB vorhandene Baurecht. In einzelnen Bereichen wird das vorhandene Baurecht maßvoll reduziert.

Der Nachweis dessen ergibt sich aus der Festsetzung B 3.3. In verschiedenen Grundstücken, verteilt über das gesamte Plangebiet, sind bereits jetzt Nutzungsdichten (GFZ) von 1,44 (Fl.Nr. 130/2), 1,63 (Fl.Nr. 2), 1,50 (Fl.Nr. 6/1) und 1,57 (Fl.Nr. 119) vorhanden. Für die als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke ergibt sich eine durchschnittliche Geschößflächenzahl von 1,088, bzw. für das allgemeine Wohngebiet 0,38.

### 3. Planerisches Konzept

#### 3.1 Ausgangssituation

##### a. Baulich

Der überplante Bereich der Hauptstraße ist Mittelpunkt und Visitenkarte der Gemeinde Olching. Obgleich dieser Straßenzug durchaus das Fluidum einer vitalen, sympathischen Geschäftsstraße besitzt, hat sich die bauliche Gestaltung in mancher Hinsicht nicht optimal entwickelt.

Viele Grundstücke wurden in der Vergangenheit ohne ausreichende Abstimmung mit den Nachbargebäuden bebaut, sodaß heute zahlreiche Ungereimtheiten und insgesamt eine heterogene Bausubstanz festzustellen ist. Die stärksten Mängel sind insoweit in den von der "Schauseite" der Hauptstraße abgewandten rückwärtigen Zonen aufgetreten.

##### b. Verkehrlich

Gleichzeitig hat sich im Lauf der Jahrzehnte der ständig wachsende Druck der Kraftfahrzeuge auf diesen Bereich negativ bemerkbar gemacht. Bezüglich der Erfüllung der Stellplatzpflicht nach Art. 55 BayBO besteht bei vielen Anwesen eine gravierende Unterversorgung. Die öffentlichen Stellplätze entlang der Hauptstraße würden zwar quantitativ fast ausreichen, können aber ihre Wirkung nicht entfalten, da sie größtenteils von privaten Anliegern als Ersatz für die fehlenden privaten Stellplätze zweckentfremdet werden.

##### c. Begrünung

Ein weiterer Mangel ist in der unzureichenden Begrünung des Gebietes zu sehen. Die Schwerpunkte der planerischen Bemühungen sind damit bereits verdeutlicht.

#### 3.2 Planungsziele

##### 3.2.1 Städtebau, Baumassenkonzept

- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird versucht, eine klare Linie für die künftige bauliche Entwicklung zu finden. Gerade weil sich eine Umstrukturierung dieser Größenordnung über viele Jahre hinziehen wird, ist ein verbindliches Leitbild notwendig.



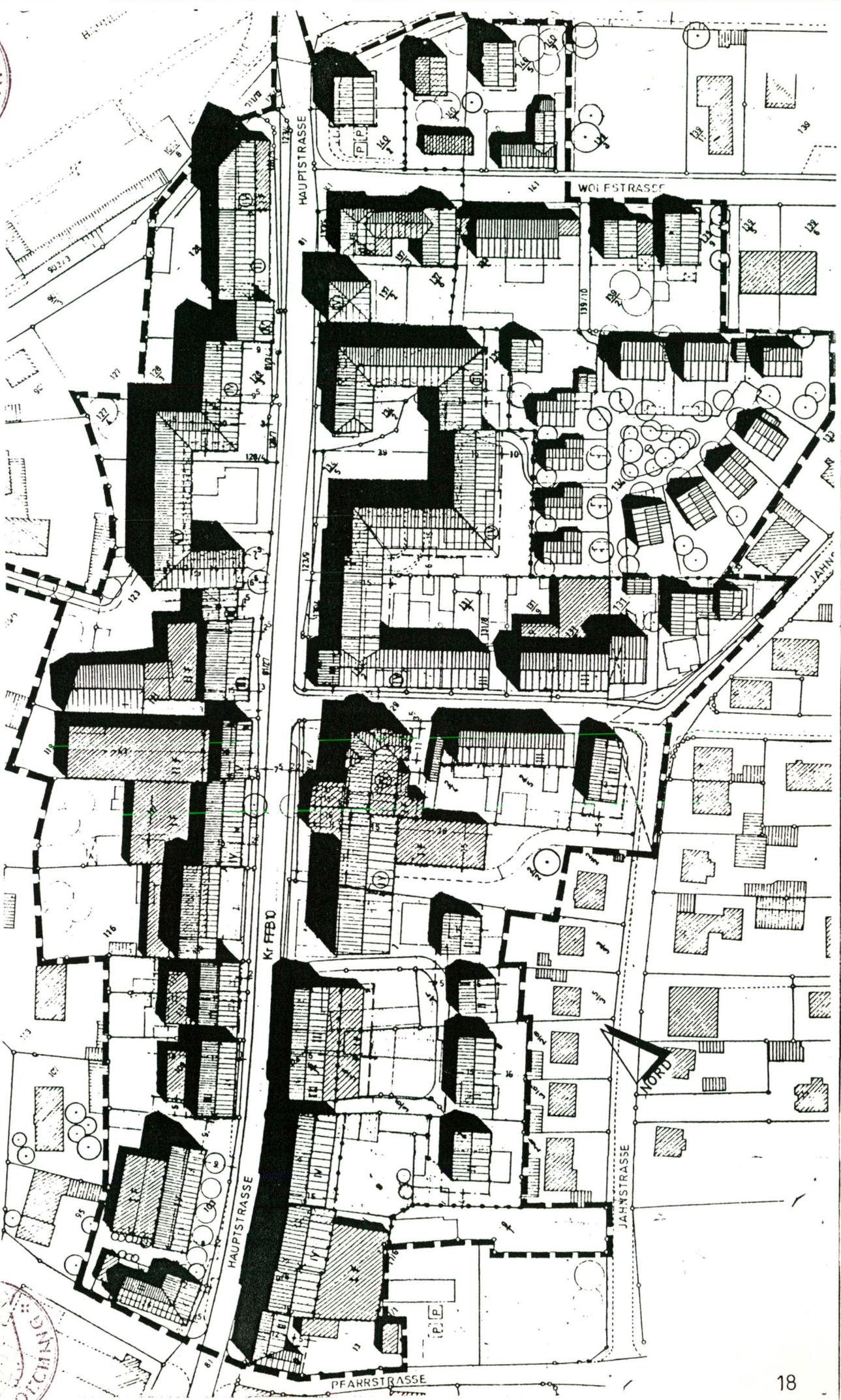


Durch einen Wechsel von Verengungen und Aufweitungen, die einen gewissen Höhepunkt im neuentwickelten Hauptplatz finden, soll die Hauptstraße auch in ihrer Raumwirkung differenzierter werden. Deshalb werden hier z.T. Geschosßzahlen zwingend vorgeschrieben. Vereinzelt kommt es dadurch zu Geschosßflächenzahlen die geringfügig über das nach § 17 BauNVO zulässige Maß hinausgehen. Ausnahmen sind jedoch dann zulässig, wenn sie städtebaulich bedingt sind. Im vorliegenden Fall wird versucht den bestehenden Zentrumsbereich von Olching durch eine gezielte Höhenentwicklung verbunden mit Einengungen und Weitungen ( Platzbildung ) differenziert zu gliedern, um so ein "lockereres" Erscheinungsbild zu erreichen. Dadurch bedingt kommt es vereinzelt zu Spitzenwerten, die jedoch bewußt in Kauf genommen werden. An einigen Stellen mußten Ausnahmen bezüglich der Abstandsflächen vorgesehen werden, um die gewünschte Gebäudekonzeption bei z. T. beengten Grundstücken durchführen zu können.

- Die Baubestände wurden in der Bestandsaufnahme ausführlich auf Alter, Bauzustand, Qualität, etc. untersucht. Das Bau-massenkonzept berücksichtigt die Ergebnisse dieser Untersuchung weitestgehend. Ein echter Neuansatz findet sinngemäß nur im Bereich des neuen Hauptplatzes statt, im übrigen wurde nur die bestehende Bebauung überformt.
- Die Baurechte wurden durch direkte Festsetzung der Geschosßfläche auf jedem Einzelgrundstück geordnet, um den späteren Bauvollzug von verwirrenden Rechnungen zu entlasten. Bei den sehr unterschiedlich geschnittenen Grundstücksgrößen hätte die Festsetzung differenzierter GFZ-Werte auch die Planzeichnung überfordert.
- Um langfristig den erheblichen Bedarf an Ladenfläche im EG-Bereich zu sichern, wird die z. T. schon bestehende Ausdehnung der Gebäude planungsrechtlich gesichert, aber so begrenzt, daß noch genügend Spielraum für begrünte Freiräume bleibt.
- Der Bereich an der Hauptstraße dient sowohl der Unterbringung von Geschäften als auch dem Wohnen. Zum anderen wird durch den Bebauungsplan versucht, das Niveau der Hauptstraße als zentrale Einkaufsstraße von Olching zu steigern.
- Da Spielhallen und Spielsalons, bedingt durch ihre Sogwirkung, erfahrungsgemäß einen negativen Einfluß auf das Niveau von Einkaufszentren haben und überdies durch von ihnen ausgehende meist abendliche Lärmbelastigungen das Wohnen stark beeinträchtigen, sind sie durch Festsetzung 12.3 entlang der Hauptstraße nicht zulässig.
- Die Zufahrten zu den rückwärtigen Hammergrundstücken (Fl.Nr.1, 4/1, 6 u. 6/4) werden durch den geplanten öffentlich rechtlich, gewidmeten Weg ersetzt, um die Hinterhöfe nicht noch mehr durch Fahrflächen zu belasten.

# STÄDTBAULICHE LEITVORSTELLUNG

LEITUNG: N



LEITUNG: N



### 3.2.2. Ruhender Verkehr

- Durch ein Bündel von Maßnahmen (s. schriftl. Festsetzungen) soll ein allmählicher Abbau der Defizits an priv. Stellplätzen bewirkt werden. Die Stellplatzpflicht soll überwiegend durch die Errichtung von GTGa erfüllt werden. Ausnahmen für oberirdische Stellplätze sind vorgesehen.
- Die öffentlichen Parkplätze im Bereich der Hauptstraße sollen in ihrer Zahl leicht erhöht werden. Die Detailregelung kann aber nicht durch diesen Bebauungsplan, sondern muß durch einen größermaßstäblichen Ausbauplan für die Hauptstraße erfolgen.

### 3.2.3 Fließender Verkehr

Die Hauptstraße hat als Kreisstraße FFB 10 im Gesamtverkehrsnetz des Landkreises überörtliche Funktionen, sodaß ein - aus örtlicher Sicht - durchaus wünschenswertes Unterbrechen ausgeschlossen werden muß. Nach Auskunft des LRA FFB wurde im Jahre 1980 an der Pfarrkirche eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 4800 KFZ/24h ermittelt. Das Verkehrsaufkommen dürfte seither weiter gestiegen sein. Mangels weiträumiger Umfahrungen des Zentrums fließt also auf absehbare Zeit erheblicher Verkehr durch die Hauptstraße.

Auch sogenannte "kleine Umfahrungen" wie z.B. über die Nöschner- und Wolf- Jahn- Pfarrstraße würden - auch bei Aufspaltung der Fahrtrichtungen - zu erheblichen neuen Problemen führen. Abgesehen von dem erforderlichen Umbau dieser Straßenzüge und der Einmündungen würden dadurch die Probleme nur in bisher unbeteiligte Gebiete verlagert.

Bei dieser Sachlage wird in einem verkehrstechnischen Ausbau der Hauptstraße das richtige Mittel gesehen, wobei von vorneherein klargestellt werden muß, daß in Anbetracht der genannten Verkehrszahlen, die eigentlichen Richtungsfahrbahnen für den KFZ-Verkehr nicht wesentlich eingeschränkt werden dürfen.

Im übrigen ist geplant viel zusätzlichen Raum für Fahrräder, Fußgänger und Lieferverkehr - in Gemischtbelegung - zu schaffen. Die Einzelheiten des Ausbaus dieses Bereiches sollen erst durch eine Detailplanung M 1:200 oder M 1:100 geklärt werden.

Das System ist so angelegt, daß der Hauptplatz zwischen Fritz- und Wolfstraße in Ausnahmefällen (z.B. Veranstaltungen, Markt, Fasching) völlig für den Verkehr gesperrt werden kann. Dies dürfte von den Anliegern der dadurch belasteten Ausweichstraßen eher hingenommen werden, als eine Umlenkung des Gesamtverkehrs auf Dauer.



### 3.2.4 Fußgänger, Radfahrer, Behinderte

#### - Fußgänger

Im Bereich des neuen Platzes entstehen große, zusammenhängende Flächen, die zum Verweilen und zu Veranstaltungen aller Art einladen. Neue Wegeverbindungen sollen auch die Anwohner der östlichen Wohngebiete (Jahnstraße) direkt ins Zentrum führen. Ein entsprechender Weg soll auch die Verbindung der Hauptstraße zu der sehr schönen Amperpartie an der Nöscherstraße herstellen.

#### - Behinderte

Große Geländehöhen sind für die Behinderten nicht zu überwinden. Durch den Hinweis, Nr. 1 sowie Festsetzung Nr. 10.5 soll aber bei der Einzeldurchbildung der Gebäude und Außenanlagen an diesen Punkt erinnert werden.

### 3.2.5 Liefern und Laden

Liefern und Laden darf im Bereich des Hauptplatzes nur von der Platzseite aus erfolgen. Im weiteren Bereich der Hauptstraße einschließlich Fritzstraße und Pfarrstraße können im Einzelfall Ausnahmen erlassen werden, die Flächenausdehnung der Ladezonen mußte aber begrenzt werden, um genügend Spielraum für die Schaffung einer unverbauten Gartenzone freizuhalten.

### 3.2.6 Grünordnung

Wie bereits erwähnt, ist es ein wichtiges Ziel, die Begrünung und Gestaltung des zentralen Bereiches zu verbessern. Dies kann aber im vorliegenden Fall nicht durch den Bebauungsplan selbst und auch nur unzureichend durch einen begleitenden Grünordnungsplan erzwungen werden. Die Maßstäbe 1:1000 und 1:500 sind bei bestehender innerstädtischer, dichter Bebauung nicht tragfähig und präzise genug, um die bestehenden Möglichkeiten detailgetreu zu erfassen, oder Vorschriften zu tragen. Insoweit wird angeregt, für den gesamten Bereich des Hauptplatzes und der Hauptstraße einen großmaßstäblichen Freiflächengestaltungsplan mit genauen Angaben über die Grünordnung dieses Bereiches zu erstellen.

Im gesamten Planungsbereich wird auch für alle privaten Maßnahmen vorgeschrieben, dem Bauantrag qualifizierte Freiflächenpläne beizufügen. Diese leider bis heute nicht generell eingeführte Handhabung zwingt zu einer Auseinandersetzung mit den Problemen der Grünordnung, die wesentlich mehr Tiefe entwickelt als die notgedrungen pauschale Aussage eines Grünordnungsplanes M 1:1000.



Durch flankierende Festsetzungen, z.B. die Beschränkung des oberirdischen Parkens, der Flächenausdehnung von Lade- und Lieferzonen sowie Vorschriften zu Bepflanzung der Tiefgaragen und Flachdächer wird den Zielen der verbesserten Durchgrünung zur Geltung verholfen. Die Fachbehörden sind insoweit gebeten, die vorgeschlagene Handhabung zu unterstützen.

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Der städtebauliche Entwurf beachtet weitestgehend die vorhandenen Grundstückszuschnitte, sodaß eine umfassende Neuordnung durch Umlegungsverfahren nicht erforderlich ist. In einigen Sonderfällen wird auf die Einigungsfähigkeit der Betroffenen vertraut, so z. B.

- Schaffung der Zufahrt über das Grundstück 131/4 o. gleichw.
- Gegenseitiges Einräumen von Dienstbarkeiten
- Auflassung der Bebauung auf Fl.Nr. 131/4 u.131/8

Im Ausnahmefall stehen die Mittel des vierten Teiles des BauGB zur Verfügung.

#### 5. Soziale Maßnahmen

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

#### 6. Technische Erschließung

##### 6.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe (Olching) ist in der Lage, die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser sicherzustellen.

##### 6.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet kann über die bereits vorhandenen Sammler des Abwasserverbandes der Ampergruppe (AVA, Eichenau) entsorgt werden.

##### 6.3 Stromversorgung

erfolgt durch die Isar-Amperwerke.  
Evtl. zusätzlich erforderliche Trafos sollen in Gebäude integriert werden.

##### 6.4 Gasversorgung

Die Voraussetzungen für die Versorgung des Gebietes durch die Stadtwerke München liegen vor. Es ist vorgesehen, die Wohn- und Geschäftshäuser in möglichst großem Anteil mit der umweltfreundlichen Gasheizung auszustatten.



## 6.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die GfA sichergestellt. Für Grundstücke, die nicht an ausreichend breiten, von Müllfahrzeugen befahrbaren Flächen anliegen, werden gemeinsame fahrbare Sammelbehälter angeordnet.

## 7. Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Olching zählt zur Zeit knapp 20.000 Einwohner, das jährliche Wachstum liegt bei etwa 1% und zeigt nachlassenden Trend.

Durch die Ausschöpfung des Baurechts können

- ca. 3.500 qm gewerbl. Flächen
- ca. 150 WE in Geschößwohnungen
- ca. 30 WE in Einfamilienhäusern

entstehen

Der mögliche Einwohnerzuwachs beläuft sich demnach auf ca. 500 Personen, wobei zu berücksichtigen ist, daß die Umstrukturierung sich über Jahre hinziehen wird.

## 8. Nachfolgelasten, Kosten für die Gemeinde

Auf die Bürger der Gemeinde entfallen, außer den Erschließungskosten, keine weiteren Lasten.

Einrichtung	Kosten der Einrichtg. ./.. spezieller Deckungsmittel	Multiplikator je Einheit	Aufwand pro Einheit DM
Kindergarten	pro Platz DM 10.000,-- ./.. 1/3 = DM 6.666,66	0,25	1666,66
Kinderhort	pro Platz DM 10.000,--	0,08	800,--
Volksschule	pro Platz DM 16.000,-- ./.. 37,5% DM 10.000,--	0,50	5000,--
Jugendzentrum	pro Platz DM 8.000,--	0,10	800,--
Rathaus- erweiterung	DM 1,5 Mio./.. 40% = DM 900.000,-- : 5.000 EW = DM 180,--/EW x Belegungs- dichte	2,80	504,--
Mehrzweck- halle bzw. Kulturzentr.	DM 3,0 Mio ./.. 20% =DM 2,4 Mio : 20.000 EW = DM120,--/EW x Belegungs- dichte	2,80	336,--
Friedhof- erweiterung	DM 2,0 Mio : 5.000 EW = DM 400,--/EW x Belegungs- dichte	2,80	1120,--
Freizeit u. Erh.Flächen	DM 2,0 Mio : 20.000 EW = DM 100,--/EW x Belegungs- dichte	2,80	280,--
Bauhof	DM 1,0 Mio : 10.000 EW = DM 100,--/EW x Belegungs- dichte	2,80	280,--
Altenheim	DM 4,0 Mio : 20.000 EW = DM 200,--/EW x Belegungs- dichte	2,80	560,--
Sportanlagen	DM 2,0 Mio : 5.000 EW = DM 400,-- /EW x Belegungs- dichte	2,80	1120,--
Sonstiges (Ausbau Hauptplatz)	DM 1,0 Mio : 500 EW = DM 2.000,--/EW x Belegungs- dichte	2,80	5600,--
Fiktive Nachfolgelasten pro neue Wohneinheit			18.066,66
insgesamt:	18.066,66 x 180 Einheiten aufgerundet	DM 3.251.998,66 DM 3.252.000,--	

Die in Spalte 2 angegebenen Zahlen sind Erfahrungswerte abzüglich möglicher staatlicher Zuwendungen. Die in Spalte 3 angegebenen Prozentzahlen geben das Maß der Inanspruchnahme der einzelnen Gemeinbedarfseinrichtungen je Wohneinheit des Wohngebietes an.

9. Städtebauliche Berechnungen (Flächenbilanz, GFZ,)  
Einzelaufstellung siehe Ziffer B 3.3

Fl.Nr. Straße, Hausnr.	Grund- stfl. in qm	Geschoß- fläche zul. in qm	Geschoß- fläche vorh. in qm
-----			
Gesamtsumme	59092	60006	43769

Grundstücksfläche gesamt,  
ohne öffentliche Verkehrsfläche = 59092 qm

GFZ Bestand gesamt: 43769 : 59092 = 0,741  
GFZ neu gesamt: 60006 : 59092 = 1,015

Geschoßflächenerhöhung : 60006 - 43769 = 16237 qm

10. Bestandteile des Bebauungsplanes der Gemeinde Olching

- Textteil mit Festsetzung durch Text u. Begründung  
in der Fassung vom: 27.08.1984  
geändert am: 04.09.1984  
17.05.1985  
10.12.1985  
19.07.1988  
20.12.1988  
11.07.1989

erg.u.berichtigt gem.  
Schr. d. LRA FFB v.  
06.02.1990 am: 04.04.1990

- Städtebauliche Leitvorstellung Plan M 1:1000  
in der Fassung vom: 27.03.1984  
geändert am: 17.05.1985

- Bebauungsplan Plan M 1:1000  
in der Fassung vom: 27.03.1984  
geändert am: 17.05.1985  
10.12.1985  
13.11.1986  
28.01.1988  
19.07.1988  
20.12.1988  
11.07.1989

erg.u.berichtigt gem.  
Schr.d. LRA FFB vom  
06.03.1990 am: 04.04.1990

Olching, den..21.08.1990

Germering, den 02.08.1990

1. Bürgermeister



Planfertiger

