

Bebauungsplan Olching, „Esting, Gewerbegebiet an der Franz-Hagn-Straße“

Städtebauliche Begründung

1. Geltungsbereich

Der Planbereich endet im Nordwesten jenseits der Franz-Hagn-Straße, im Nordosten an der B 471, im Südwesten entlang der Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 365 und 365/4 und im Südosten entlang der Grundstücksgrenzen zu den Fl.Nr. 374, 376, 378 und 1/5. In den Umgriff des Bebauungsplanes wird außer den eigentlichen Gewerbeflächen die bereits bestehende Franz-Hagn-Straße zur Sicherung der Erschließung und zur gestalterischen Verbesserung derselben miteinbezogen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching im wesentlichen als Gewerbegebiet dargestellt. Lediglich Fl.Nr. 366 wird im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Einbeziehung dieses Grundstückes in das Gewerbegebiet ist städtebaulich sinnvoll, da hier bereits eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Lagerhalle besteht. Durch die Einbeziehung des Grundstückes kann die Eingrünung des Gewerbegebietes verbessert werden.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist wegen dieser geringfügigen Ausdehnung des Gewerbegebietes um knapp 20 m in Richtung Südwesten nicht erforderlich.

Das Baugebiet liegt in Zone B des Lärmschutzbereiches des militärischen Flugplatzes Fürstentfeldbruck. In Zone B (fluglärmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel von mehr als 67 dB (A) bis 75 dB (A) sind gem. Ziel B XII 2.5.3 des Regionalplanes München gewerbliche und industrielle Nutzungen uneingeschränkt zulässig.

Bei der Planung ist im übrigen die Anbauverbotszone zur Bundesstraße 471 nach § 9 Bundesfernstraßengesetz und zur Staatsstraße 2345 nach § 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz zu berücksichtigen.

3. Ziele und Zweck der Planung

Mit der Planung soll an verkehrsmäßig verhältnismäßig günstig gelegener Stelle ein bestehendes Gewerbegebiet um ca. 2 ha erweitert werden. In der Gemeinde Olching besteht Bedarf an Gewerbeflächen die lärmschutzrechtlich verhältnismäßig wenigen Einschränkungen unterworfen sind.

Durch die Überplanung soll außerdem die bisher durch Einzelbaugenehmigung stattfindende Lagerhaltung geordnet werden. Die Grundstücke können durch die Überplanung auch einer höherwertigeren Nutzung zugeführt werden.

Wichtiges Ziel dieser Planung ist vor allem auch die Verbesserung des Ortsbildes durch optische Abschirmung des Gewerbegebietes durch intensive Eingrünungsmaßnahmen zum Ortsrand, zu den überörtlichen Straßenflächen und zum angrenzenden Dorfgebiet.

4. Festsetzungen, Nutzungsausschlüsse

Das Erscheinungsbild der Haupteinfahrtsstraße des Plangebietes, die Franz-Hagn-Straße, soll durch Begrünungsmaßnahmen verbessert werden. Gleichzeitig sollen auch in diesem Bereich die angrenzenden Wohngebäude optisch besser vom bestehenden Gewerbegebiet an der Franz-Hagn-Straße abgeschirmt werden.

Da die Verlegung der bestehenden Toranlage an der Franz-Hagn-Straße zur Verwirklichung dieser ortsgestalterischen Verbesserung zwar ansich wünschenswert, aufgrund des erheblichen finanziellen Aufwandes aber unverhältnismäßig und damit dem betroffenen Grundstückseigentü-

mer unzumutbar ist, wird im Straßenbereich vor diesen Einrichtungen eine Parkbucht nicht mehr festgesetzt. Gleichzeitig werden Betriebstankstelle und Toranlage als Bestand im Bebauungsplan aufgenommen, damit deutlich wird, daß diese erhalten bleiben können, solange sie als betriebliche Einrichtungen erforderlich sind. Später soll auch in diesem Bereich die Eingrünung des Gewerbegebietes durch Anlage einer Baumreihe verbessert werden. Dies wird durch die Darstellung des Bestandes überlagernde entsprechende grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan deutlich gemacht.

Der grundsätzliche Ausschluß der ansonsten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und „Vergnügungsstätten“ ist erforderlich, da das Plangebiet aufgrund seiner peripheren Lage zum Ortsteilzentrum und der vorgefundenen Lärmsituation zu deren Aufnahme wenig geeignet ist.

Vergnügungsstätten wiederum sind an dieser Stelle wegen der Erschließung des Gewerbegebietes über mit verstärkter Wohnnutzung belegte Dorfgebiete und dem bei solchen Anlagen zwangsläufig auftretendem erhöhten Anlegerverkehr ebenfalls nicht wünschenswert.

Da das Gewerbegebiet als derzeit einziges in Olching keinen tiefgreifenden Einschränkungen durch einen flächenbezogenen Schalleistungspegel unterliegt, ist es darüber hinaus aus Gründen einer rationalen Flächennutzung sinnvoll, dieses Gebiet für „Gewerbenutzungen im klassischen Sinne“ (s. § 8 Abs. 2 BauNVO) vorzuhalten.

5. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes an den überörtlichen Straßen B 471 und St 2345 sowie am Rande des bestehenden Dorfgebietes des Ortsteiles Esting war die Lärmsituation im Rahmen der Planung zu untersuchen. Dies geschah durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. Müller-BBM GmbH, Bericht Nr. 35 578 / 2, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist. Aus Sicht der Gemeinde Olching ist der sich aus diesem Gutachten ergebende Textvorschlag für den Bebauungsplan unter Abwägung der Belange der Estinger Wohnbevölkerung, der Grundstückseigentümer und der zukünftigen Nutzer des Gewerbegebietes sachgerecht und wird daher in den Bebauungsplan übernommen. Im Unterschied zum Textvorschlag der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wird allerdings der Textvorschlag unter Nr. 6.4. b) insofern abgeändert, als Wohnungen und ruhebedürftige Büros nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, weil sonst stets eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich wäre, wenn die Voraussetzungen entsprechend der Erläuterungen zu b) gegeben sind. Im Bebauungsplan wird daher aufgenommen, daß Wohnungen und ruhebedürftige Büros ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die in den Erläuterungen zu b) in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung vorgegebenen Bedingungen erfüllt werden.

6. Erschließung, Bodenordnung und Finanzierung

Die Grundstückseigentümer haben sich mit städtebaulichem Vertrag vom 17.02.1997 zur vollständigen Übernahme der durch die Planung verursachten Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten beitragsfähigen und nicht beitragsfähigen Erschließungsmaßnahmen verpflichtet. Zu den Erschließungskosten zählt auch die Bereitstellung und der Erwerb von Grundstücken bzw. Flächen für diese Maßnahmen. Kosten sind für die Gemeinde aus dieser Planung daher nicht zu erwarten.

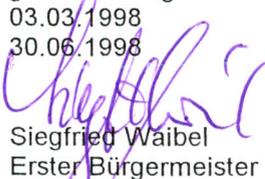
Da die Grundstücke im Plangebiet im Eigentum von nur 2 Personen stehen wird ein Umlegungsverfahren voraussichtlich nicht erforderlich sein.

Olching, 08.09.1997

geändert / ergänzt am:

03.03.1998

30.06.1998


Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister