

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr.
Esto - Kemeterstr. Ortsteil Esting
der Gemeinde Olching vom 1.12.1981
geändert am 12.5.82 , 17.3.83, 17.7.83 , 7.12.83, 8.3.84,
18.7.84, 27.3.85, ~~in der Fassung vom 17.9.85~~

Umfassend die Grundstücke
Flurstück Nr. 1319/6, 862 und Teilflächen aus
Flur Nr. 810, 810/2, 860/17, 860/13
sowie die Straßenfläche Flur Nr. 1319/8 und
Teilflächen aus den Straßenflächen Nr. 860/18
860/22 und 856/9

Entwurfsverfasser:

Arbeitsgemeinschaft Ortsentwicklungsplanung Olching
Architekten und Stadtplaner mit Verkehrsingenieur
Eckardt, Eichenauer, von Winning, Streichert
8085 Geltendorf, Alpenstr. 27 a , Tel. 08193-1727
8000 München 70, Danklstr. 1, Tel. 089-761382

1. Lage

Das Bebauungsgebiet liegt am Nord Ostrand des Ortsteiles
Esting an der Grenze zu Ortsteil Geiselbullach zwischen
vorhandener Wohnbebauung im Westen und Süden und vor-
handener und geplanter gewerblicher Bebauung im Osten.
Es wird nach Größe und Lage als Ortsabrundung betrachtet.
Die Lage zu den sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind
daher von untergeordneter Bedeutung.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1968 für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Esting vor. Das Gebiet ist darin z. T. als Wohnbauland und z. T. als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Besitzer des Flurstückes 862 (kath. Kirche) ist an einer gewerblichen Nutzung nicht interessiert sondern möchte den Wohnbedarf für soziale Zwecke decken. Daher hat sich die Gemeinde Olching entschlossen das gesamte Gebiet als Wohnbauland auszuweisen und zu diesem Zwecke eine Tektur zum Flächennutzungsplan zur Genehmigung vorzulegen am 22.1.81 beschlossen. Der Bebauungsplan wird daher im Parallelverfahren dazu aufgestellt.

3. Größe und Beschaffenheit des Baugebietes (siehe auch Zusammenstellung der Städtebaulichen Daten)

Der Gesamtumfang des Bebauungsplanes beträgt 2,386 ha. Darin sind ca. 1,543 ha Nettowohnbauland enthalten. Die Verkehrsflächen gliedern sich in : ca. 2050 qm vorhandene Straßenflächen, ca. 2790 qm neue Straßenflächen einschließlich Parkplätze und ca. 840 qm Flächen für öffentlich rechtliche Eigentümerwege. Weiterhin sind ca. 740 qm öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) und 2000 qm private Grünfläche und zwar ca. 740 qm Gemeinschaftskinderspielplätze und ca. 1260 qm Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Milderung der Immissionen aus dem Gewerbegebiet.

Im Wohnbaugebiet sind drei dreigeschossige gemeindliche Wohnblöcke mit ca. 2110 qm Geschoßfläche und einer geplanten Erweiterung im Dachgeschoß enthalten. Baumbestand ist nur im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung vorhanden. Die sonstigen Flächen sind z.T. landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist eben und fällt von Norden nach Süden geringfügig ab. (ca. 0,8 m)

Der Untergrund besteht aus Kies. Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 1,2 m unter Gelände. Eine entsprechende Sicherung der Gebäude ist notwendig. Genauere Untersuchungen werden z.Zt. von der Gemeinde in Auftrag gegeben.

4. Geplante bauliche Nutzung

Zur Einbindung des Gebietes in den Ort wurde zunächst ein städtebaulicher Vorentwurf für alle unbebauten Flächen zwischen der vorhandenen Bebauung und der im Norden liegenden Bundesstraße B 471 erarbeitet und mit einem Massenmodell M 1: 500 zusätzlich erläutert. Aus diesem Vorentwurf sollen abschnittsweise Bebauungspläne entwickelt und verwirklicht werden. Das Verfahren für den 1. Bauabschnitt wird hiermit betrieben.

Das Baugebiet ist wegen der Nähe des Gewerbegebietes und den Schallimmissionen durch den Betrieb des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Bebauung hat eine Höhenentwicklung von I+D bis II+D sowie III+D für die bestehende Bebauung. Vorgesehen sind Geschoßwohnungen, Reihenhäuserzeilen und Gebäudegruppen. Die Baudichte soll vom Bestand beginnend mit ca. GFZ 0,87 nach Norden und Westen mit GFZ 0,60 abnehmen. Allerdings wurde nicht die GFZ, sondern die absoluten Zahlen für die maximale überbaubare Grundfläche (durchschnittliche GRZ 0,31) sowie die maximale Geschoßfläche (durchschnittliche GFZ 0,82) festgesetzt. Mit privaten Grünflächen reduzieren sich diese Zahlen auf 0,27 bzw. auf 0,72. Aus dieser Zahl läßt sich die voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten bzw. zusätzliche Einwohnerzahl überschläglich wie folgt ermitteln:

12670 qm GF - 2110 qm GF = 10 560 qm GF zusätzlich.

Bei einem angenommenen GF-Bedarf von 150 qm⁺ ergibt sich daraus eine Wohneinheitenmehrung von 70 WE unter der Annahme, daß eine WE mit durchschnittlich 3,5 Personen belegt wird, ergibt sich daraus ein Einwohnerzuwachs von ca. 245 Personen. Die Gemeinde Olching ist bemüht, daß hauptsächlich Olchinger Bürger von der Neuausweisung profitieren. Dazu wurde in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.2 die Einschränkung des Personenkreises mit einer gewissen Sozialbindung festgelegt.

Das städtebauliche Konzept sieht z.T. Baukörper vor, die direkt an der öffentlichen Straße bzw. an einem öffentlich rechtlichen Eigentümerweg stehen. Da die Abstandsflächen nur bis zur Mitte von Verkehrsflächen zulässig sind, mußte an dieser Stelle eine geringe Abstandsfläche gem. Art. 7 (1) Satz 1 l. Alternative BayBO festgesetzt werden. Zwischen den einzelnen Hausgruppen ist der Zwischenraum jedoch groß genug, daß eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

Durch die konzentrierte städtebauliche Anordnung der Baukörper und ihrer überbaubaren Flächen soll über die Nutzung* der Garagen und Stellplätze keine weitere störende Nutzung auf den nicht überbaubaren Nettobaulandflächen zugelassen werden.

⁺Anmerkung 150 qm GF = ca. 112,5 qm Nettowohnfläche pro Wohneinheit, das sind 28,12 qm Wohnfläche bei 4 Personen/WE bzw. 32,14 qm Wohnfläche bei 3,5 Personen/WE.

* durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

5. Geplante Gestaltung

Die Gestaltung des Baugebietes geht davon aus, daß neben einer gewissen Baudichte der Gartenstadtcharakter noch erhalten bleibt (GRZ \emptyset 0,31). Zu diesem Zweck wurden zum größten Teil Tiefgaragen angeordnet. Weiterhin soll die Erschließung als verkehrsberuhigte Zone dem Öffentlichkeitscharakter der Straße dienen und auf der westlichen Seite soll eine unmittelbar anschließende Bebauung mit Arkaden dem Freibereich nach Osten gegenüberstehen. Die Höhenentwicklung (\emptyset 2-geschossig), die Festlegung der Traufhöhen und der Dachneigungen sind so gewählt, daß die Baukörper sich in der Höhenentwicklung der Baumkronen bewegen und damit einer Eingrünung entgegenkommen. Gleichzeitig soll damit erreicht werden, daß der Gartenkontakt für möglichst viele Bewohner ermöglicht wird.

6. Erschließung,

Das Baugebiet ist über zwei Anschlüsse (Kemeterstr. und Estostr.) an das vorhandene innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Langfristig ist auch eine weitere Anbindung an die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes vorgesehen. Durch geeignete Maßnahmen soll jedoch verhindert werden, daß der LkW-Verkehr in das Wohngebiet eindringt, dazu dienen unter anderem auch die verkehrsberuhigenden Maßnahmen. Wie dem beiliegenden Vorentwurf zu entnehmen ist, soll über die weitere Bebauung auch eine weitere Erschließungsanknüpfung an auslaufenden Straßen des vorhandenen Wohngebietes im Westen vorgesehen werden. Der gesamte zusätzliche Verkehr ist nach unserer Auffassung ohne weiteres in diesem Netz aufzufangen. Der Ausbau als verkehrsberuhigte Zone soll es ermöglichen, daß alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt die Straße benützen können und damit der Öffentlichkeitscharakter erhöht wird. Damit wird bei einem geringen Verkehrsflächenanteil eine Wohnumfeldverbesserung erreicht. Dazu dient auch die Forderung gemäß den textlichen Festsetzungen, daß mindestens 1 Garagenstellplatz pro Wohneinheit nachgewiesen werden muß. Gemäß Planeintrag können 19 oberirdische und ca. 78 Tiefgaragenstellplätze errichtet werden. Dem stehen insgesamt ca. 74 - 78 Wohneinheiten gegenüber. Darüberhinaus sind 27 private oberirdische Stellplätze und ca. 40 öffentliche Parkplätze vorhanden. Somit sind maximal 164 Stellplätze zu realisieren. Geht man von 1,5 Stellplatz pro WE aus, so können im Einzelfall die Tiefgaragengrößen etwas reduziert werden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungseinrichtungen wie Abwasserbeseitigung (Kanalisation) Stromversorgung, Müllbeseitigung etc. sind gesichert oder durch entsprechende Ergänzungsmaßnahmen günstig herzustellen.

8. Umlegung

Im Nettowohnbaugebiet gibt es nur zwei Grundstücksbesitzer: Flur Nr. 1319/ 6 = Gemeinde Olching und 862 kath. Kirche. Die Umlegung soll sich daher auf privatrechtliche Verträge stützen, die die Gemeinde wesentlich beeinflussen kann.

9. Kosten und Nachfolgelasten

Die Kosten für die Erschließung, sowie die Ver- und Entsorgung werden nach den gesetzlichen Bestimmungen bzw. den jeweiligen Satzungen abgerechnet. Die verbleibenden gemeindlichen Anteile werden dem Umfang gemäß rechtzeitig in die Haushaltspläne aufgenommen.

Die Nachfolgelasten belaufen sich auf 10.273,-- DM/WE (siehe sep. Berechnung) also auf ca. 69 x 10.273,-- = 708.837,-- DM. Für das Flurstück 862 wurde der Nachfolgelastenausgleich durch Vertrag geregelt.

10. Sozialbindung des Baulandes

Das Baugebiet ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 in seiner Nutzung eingeschränkt für einen Personenkreis, der sozial schwach und mind. 2 Kinder im Alter unter 10 Jahren besitzt. Diese Einschränkung wurde vorgenommen, weil hierfür in der Gemeinde Olching ein besonderer Bedarf besteht und die Baulandpreise in Olching in der Regel diesen Personen ein Bauen nicht ermöglicht und auch entsprechende Mietwohnungen kaum zur Verfügung stehen. Den beiden Grundstückseigentümern: nämlich der Gemeinde Olching und der kath. Kirche, wurde daher diese soziale Bindung auferlegt. Damit soll auch die Bodenwertsteigerung durch den Bebauungsplan indirekt der Allgemeinheit zugute kommen.

Geltendorf/München 15.07.1984

Olching, den 13.8.1985

10.12.1981, 12.5.82

17. 3.1983, 17.7.83

7.12.1983, 8.3.84, 27.3.85, ~~17.9.85~~

T. J. Eckardt

Dipl.-Ing. Eckardt
Dipl.-Ing. Eichenauer

I. V. Siegfried Waibel
XXXXXX
I.V. Siegfried Waibel
2. Bürgermeister