

Gemeinde Olching  
III/V1-610-105

## BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (Nachverdichtung des Baugebietes zwischen Pfarrstraße, Hans-Holbein-Straße und Albrecht-Dürer-Straße zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Gemeinde Olching durch schonende städtebauliche Ergänzung des Baugebiets, und zwar so, daß der innere Fußgänger- und Grünbereich zu den Straßen im Norden, im Osten und im Westen zu einer inneren Ruhezone abgeschlossen wird. Dieser Ruhebereich war schon im ursprünglichen Bebauungskonzept vorgesehen. Das Vorliegen eines solchen Wohnbedarfs wird für Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsschwerpunktes München regelmäßig als gegeben angegeben. Die Tatsache, daß dringender Wohnbedarf auch derzeit noch gegeben ist, wird durch das Schreiben des Regierungspräsidenten von Oberbayern vom 19.2.95 bestätigt. Mit diesem Schreiben werden die Gemeinden auf den unverändert hohen Bedarf an Wohnraum in Oberbayern aufmerksam gemacht.

Durch die Nachverdichtung erhöht sich die GFZ im Baugebiet auf 0,7. Der Baudichteplan zum Flächennutzungsplan sieht jedoch nur einen GFZ-Richtwert von 0,43 für dieses Gebiet vor. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Olching wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wegen der relativ geringen Anzahl von 50 Wohneinheiten - dies entspricht etwa 110 Bewohnern - nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan kann somit gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG im Wege der Berichtigung angepaßt werden.

Durch die Änderung der Fluglärmzone für den Flugplatz Fürstenfeldbruck ist das zur Nachverdichtung vorgesehene Gebiet von der Lärmschutzzone B in die Lärmschutzzone Ci gefallen. In dieser Lärmschutzzone ist eine Nachverdichtung möglich.

Die Nachverdichtung entspricht in ihren Grundzügen den ursprünglichen Entwurfsplänen von 1971, so daß die damals erstellte Erschließung rationell genutzt werden kann.

Die drei zur Nachverdichtung vorgesehenen Bereiche des Bebauungsplanes wurden von der Obersten Baubehörde 1972 so ausgedünnt, daß diese Bereiche jederzeit, ohne den inneren Fußgänger- und Grünbereich zu beeinträchtigen, von den Straßen aus bebaut werden können. Die Baulückenschließung kann nach dem ursprünglichen Konzept, das damals mit den Planungsbehörden abgestimmt war, erfolgen.

1991 wurde eine erste Bebauungs-Tektur zur Nachverdichtung bei der Gemeinde eingereicht. Dieser Plan wurde der Regierung von Oberbayern mit Schreiben der Gemeinde Olching vom 25.6.91 zur Stellungnahme vorgelegt. Im Antwortschreiben der Regierung von Oberbayern vom 10.7.91 unter dem Aktenzeichen 800-8291-FFB wurden aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes erhoben, wenn die entsprechenden Schalldämmmaße eingehalten werden.

Die 1991 der Regierung von Oberbayern vorgelegte Bebauungsplanänderung wurde Anliegern in mehreren Eigentümersammlungen zur Stellungnahme vorgelegt. Der Nachverdichtung wurde zugestimmt, wenn das östlichste Haus an der Albrecht-Dürer-Straße wegfällt. Die nun zur Beschlußfassung vorliegende Fassung der Bebauungsplanänderung vom 17.10.95 weist dieses Haus nicht mehr aus.

Die Anlieger haben, ohne das erwähnte Haus, einer Gesamtgeschoßfläche von 4.500 m<sup>2</sup> (±8%) notariell vorbehaltlos zugestimmt. Die gesamte Nachverdichtung der Bebauungsplanänderung vom 17.10.95 umfaßt in der vorliegenden Fassung 4.616 m<sup>2</sup> Geschoßfläche.

Olching den 30.11.1995, geändert am 25.04.1996  
Ausgefertigt am 30.05.1996

  
Siegfried Waibel  
ERSTER BÜRGERMEISTER